



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ARAGON"

AREA DE DERECHO

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 :

MARIA GUADALUPE BACILIO MENDOZA



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.

I N T R O D U C C I O N

Los problemas que aquejan actualmente a nuestro país, son producto de la conjugación de varios procesos económicos y so ciales paralelos: como el crecimiento demográfico, el desarrollo económico desigual, la falta de fuentes de trabajo, el alto costo de la vida etc. Ello ha determinado la concentración de grandes masas humanas en torno a establecimientos industriales y comerciales, escuelas y centros técnicos, que se encuentran en las ciudades más importantes del país, originando así, entre otros, el problema de la falta de habitaciones.

Este es uno de los problemas que siempre me ha inquietado, porque todo individuo tiene derecho a una vivienda digna y confortable; es por ello, que el objeto de la presente tesis es hacer un análisis de la Propiedad en Condominio, que es uno de los medios más adecuados para solventar el problema de la construcción de habitaciones en forma masiva, especialmente en grandes ciudades como la nuestra, en donde existe escasez y carestía de terrenos.

Conocemos todas las objeciones y críticas que se han hecho a ésta institución del condominio, en última instancia, — sin embargo prevalecen las ventajas que representa, si se toma en consideración la situación en que se encuentra una gran parte de la población.

Para cumplir con el objetivo mencionado, señalar emose sus antecedentes históricos, iniciando en Roma; para luego conti-

nuar en otros países como Alemania, Francia, Bélgica, Italia, siendo en Rennes y Grenoble donde ésta institución alcanza su climax; y, finalizamos en México cuyo estudio lo hacemos a través de las tres etapas por las que hemos pasado: Epoca Precortesiana, Epoca Colonial y del México independiente hasta nuestros días. Este capítulo es muy importante porque así vamos determinando la evolución de éste sistema de propiedad en condominio, desde sus primeras manifestaciones en Roma hasta la caracterización que tiene hoy en día.

Una vez ubicados en México (Distrito Federal), pasaremos a analizar en el capítulo 2 lo que se debe entender por condominio y por propiedad en condominio; las diversas acepciones que se le han aplicado a ésta institución, como el de ser llamada propiedad horizontal, vertical, propiedad de casas por pisos, propiedad por apartamentos, parcelación cúbica etc.; señalando la función social que cumple así como su naturaleza jurídica y su origen, éste último a la luz de la Ley reglamentaria de ésta institución y que es la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal". En la parte final de éste capítulo, nos referiremos a su forma de constitución. Aquí es necesario hacer la siguiente aclaración: la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es un Acto Jurídico, pero que — nosotros lo estudiamos como contrato, en virtud de la inordinación que nuestra ley hace en el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ya en el capítulo 3 procedemos a analizar el Contrato de Condominio. Primero hacemos una clasificación de él y después determinamos sus elementos esenciales y sus requisitos de validez.

Debido a que esta institución es el resultado -- de una combinación indisoluble tanto de la propiedad como de la copro-- piedad, los derechos y obligaciones de los condóminos son estudiados -- desde dos aspectos: en relación a los bienes de propiedad exclusiva y -- a los de uso común.

El inciso e) de éste capítulo se refiere a los condominios ubicados en zonas de regeneración urbana y a los construf-- dos o financiados por instituciones oficiales. Las formas de termina -- ción del contrato de condominio son analizadas en la parte final de di-- cho capítulo.

Finalmente en el capítulo IV nos referimos a -- los órganos de administración del condominio, que son esenciales para -- el normal y eficaz funcionamiento del condominio.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES HISTORICOS

El origen de la Propiedad en Condominio y su desarrollo histórico han sido expuestos en general por la doctrina con una generosidad anecdótica, pues hay quienes afirman que esta figura jurídica se practicó en la época de las cavernas.

Otros autores señalan que existió en Babilonia 2500 años antes de Cristo, y que fué adoptada también por esa época en Egipto, Palestina y Fenicia.

" Pero el documento más decisivo en lo que a la existencia de esta Institución en las civilizaciones antiguas se refiere, es un acta de la época del Rey Immerous de Sippar (Caldea), del año 2000 antes de Cristo, relativa a la venta de una porción divisa or la planta baja de una casa, para taberna. " ¹

1.1 En el Derecho Romano

Se discute la posibilidad de que si en el Derecho Romano se configuró esta Institución Jurídica de Propiedad en Condominio, debido a la existencia del famoso principio "Superficies sólo Cedit".

En consecuencia, se tienen dos corrientes al respecto: los que opinan que la Propiedad en Condominio existió en el Derecho Romano y, los que niegan dicha existencia.

¹ FERNANDEZ, Mariano y GRANIZO Martín. La Ley de la Propiedad Horizontal en el Derecho Español. p. 52.

Por lo que se refiere a los primeros, para fundamentar su posición, toman como base las siguientes referencias:

1.- " La de Dionisio de Halicarnaso acerca de la "Lex Icilia de Aventino Publicando" del año 456 antes de Cristo, — por virtud de la cual, se lee da facultad a los plebeyos de morar en el Monte Aventino. Nos habla de "dos, tres o más individuos que construyan una casa con el acuerdo de adquirir cada uno un piso de la misma", en el documento: "Antiquitatus Romanorum", libro X-XXXII, editorial Londini, MDCCIV, p. 628. " ²

2.- " Un texto de Papiniano, el cual dice:

" Tenía una dos casas que tenían un mismo techo y las le gó 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 techo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían co ndi ci ón rec í pro ca para prohibir que las vigas de la una estuviesen dentro — de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos parientes o a uno de los interesados bajo condición ".

3.- Dos fragmentos de Ulpiano:

Primer Fragmento: " Si alguien transmite parte de una casa o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se pue de im po ner o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes y así, pro di vi so, transmitió la parte, se le puede a una y otra impo ner servidumbre, porque no es la parte de un fundo sino un fundo. Lo — mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como lo ha cen mu chos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso, se tienen por dos casas ".

Segundo Fragmento: " Pero si sobre una casa que poro sea hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Laboón, el inter— dicto Utí Possidetis puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Mas si el — cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Laboón, que no se repu—

² I b i p. p. 55

ta que posee la casa el que posee la cripta, sino aquél cuya casa estuviere sobre la cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada - por sitio público; por lo demás el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferido en el interdicto Uti Possidetis, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley de arrendamiento ".

4.- Otros textos de Pomponio (D.XLI; 1, Pomp. - ad, sale, 28; D VIII, 2, 25, 1, "Serv. Praed. Urb." " 3

Entre los autores que sostienen esta postura, - se encuentran Niebuhr, que refiriéndose a la Ley Icilia que concedió a los plebeyos autorización para habitar en el Monte Aventino construyendo por su parte en común casas por pisos, afirma la posibilidad de - que la legislación romana reconociera el condominio pro diviso de los - distintos pisos.

Así mismo, Richter afirma que la división de -- las casas por pisos y departamentos era una práctica corriente, agregando para sostener su tesis: " Entre los ciudadanos pobres y los ricos - hay una clase media que solo habita casas de las que son propietarios - y que mira con horror el hecho de ser locatarios (inquilinus). Para evitar esa humillación, se reúnen tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían; uno la planta de recepción, otro el primer piso, otro el segundo y así sucesivamente.

Maschi opina que se debilitó el principio "Superficies sólo Cedit" ante la necesidad de las viviendas en la Roma Imperial, que llegó a contar una población aproximada de un millón doscientos mil habitantes, y a un nuevo sistema de construcción que se desarrollaba en casas altas destinadas a inquilinos de varias familias (a -

³ I b i p. pp. 55-59.

las que se llamó insulae) en sustitución de la casa para una sola familia (domus); y que la obtención de los pisos (cenacula) hace probable - la hipótesis de que desde la edad clásica se desenvuelve una situación de hecho que conducirá al reconocimiento de una posible propiedad separada fuera de la antigua relación normal de la locatio " 4; según los datos manejados por este autor, llegó a haber 1790 domus y 46,602 insulae.

El principio "Superficies Sôlo Cedit" era esencial en el derecho de propiedad, y es el punto de apoyo de la corriente que niega la existencia de la Propiedad en Condominio en el Derecho Romano.

Pues por virtud de dicho principio quien era - dueño del suelo, lo era también de la superficie. Por consiguiente, el edificio construido en terreno de otro, pasaba a ser propiedad del dueño del suelo (inaedificatio).

Tratadistas como Riccobono y Rissi, se manifiestan contrarios a admitir la posibilidad de que esta institución pudiera existir en el Derecho Romano, fundándose para ello en el citado principio.

Visco estima que " la exacta lectura de los indicados textos, aún cuando pueden delinear una posibilidad de propiedad dividida por planos prueban que se refiere a divisiones verticales y no horizontales " 5, es decir, entiende que tales textos demuestran que la institución no era del todo desconocida por los Jurisconsultos referidos, pero no que existiera.

Se ha dicho en un dictamen del Instituto de De-

4 PUNTES, Loje Juan. *Suma de la Propiedad por Apartamentos*. p. 20

5 FERNANDEZ, Mariano y GRANIZO, Martín. *Ob. Cit.* p. 61.

recho Civil de la Universidad Nacional de Córdoba, que en los dos textos de Ulpiano, la disputa versa sobre todo el edificio y no sobre una parte delimitada o separada de él; mientras que el de Papiniano se refiere a un caso que actualmente podría denominarse como de indivisión forzosa.

Siempre que existen posiciones antagónicas, no faltan las corrientes eclécticas y, la Propiedad en Condominio no es la excepción; " pues hay quienes afirman que dicha institución existió en Roma, al menos de facto, que ofrecía las características de esta institución, pero que ello no implica que la propiedad dividida por pisos tu viera en Roma caracteres jurídicos propios y peculiares " ⁶. Consideran que se trataba de situaciones o de condiciones de hecho, que tenían un significado y respondían a exigencias de la época.

Tomando en consideración los fundamentos de las posiciones aludidas, consideramos que la Propiedad en Condominio no se conoció de siempre en Roma, lo cual no tiene nada de extraño debido a la existencia de los principios "Superficies Solo Cedit" e "Inaedificatio", que durante la época clásica imperaron en Roma y, que hacían impo sible la existencia al menos legal de la institución que nos ocupa.

Esto no quiere decir, que la Propiedad en Condo minio fuera totalmente desconocida en Roma. Lo que acontece es que no se conoció desde un principio, ni tuvo los caracteres que en la actua lidad tiene.

Además hay que considerar que el Derecho no es estático, siempre está en continua evolución; y, por lo tanto sus insti tuciones tienden a sufrir cambios, atendiendo a las necesidades de la -

⁶ FUENTES, Lojo Juan. Ob. Cit. p. 20.

sociedad.

De esta manera, aquéllos principios que en un tiempo imperaron en forma absoluta, sufrieron una modificación, con la aparición del llamado Derecho de Superficie, que permite edificar en suelo ajeno y gozar de lo construido.

" Con este derecho de superficie se abre el camino a la Propiedad en Condominio, porque no solamente se puede construir en suelo ajeno y gozar y disponer de lo en él edificado, sino que también se puede construir un edificio, perteneciendo los diferentes pisos del mismo a distintos dueños. " ⁷

En igual efecto cabe señalar a la Copropiedad, la cual se origina cuando dos o más personas tienen derecho de propiedad sobre la misma cosa; siendo el condominio en su connotación jurídica sinónimo de ella.

En éstos términos, ya podemos hablar de la existencia del Condominio Romano -condominium juris romani-. En donde se parte de la idea de que, siendo imposible que la cualidad exclusivista del dominio admita que varias personas lo ejerzan, cuando una pluralidad de individuos tienen propiedad sobre una cosa, ésta se divide en tantas partes ideales como condóminos haya; la cosa, está considerada pro-indiviso.

Tanto el dominio como la posesión, no podían pertenecer a dos o más personas, por lo que éste modo de ver el Condominio lleva consigo la acción divisoria -actio communi dividundo- a la vez por la naturaleza excluyente y absoluta de éste, cada condueño tiene derecho a que se ponga a su disposición, la parte alícuota que le

⁷ FERNANDEZ, Mariano y GRANIZO, Martín. Ob. Cit. p. 64.

pertenece sobre la cosa indivisa o se venda ésta sino es divisible, para así convertirse en dueño del dinero.

Entonces la Propiedad en Condominio si existió en Roma, pero posteriormente a la aparición de los derechos de superficie, copropiedad, servidumbres, etc., siendo todos estos derechos sus inicios o antecedentes.

El hecho de que los mencionados derechos hayan sido jurídicamente reglamentados, no quiere decir que la Propiedad en Condominio lo hayan sido también; lo cual tampoco se debe tomar como razón para negar su existencia.

1.2 EN OTROS PAISES

El Derecho de Superficie surgido en Roma, debido al rápido crecimiento urbano y la necesidad de conceder tierras para su edificación, renace en la Edad Media por motivos similares, pero con características diferentes.

Pues el Derecho de Superficie de ésta época, ya reconoce un derecho de propiedad sobre la construcción, independientemente de la del suelo; es decir, ya tiene características perfectamente definidas de la Propiedad en Condominio.

Entre los diversos antecedentes existen las Costumbres o Costumbres de la antigua Francia, como las de Auxerre de 1561, Orleans, Montargis, Berry, Bretaña, Bourbonnais, Paris, Clermont-Ferrand, etc., "inclusive se llegó a admitir también el parcelamiento por habitaciones" ⁸.

⁸ RACIATTI, Hernán. La Propiedad por Fincas o Departamentos. p. 8.

Un caso ilustrativo es el Artículo 257 de la —
Coutume de Orléans, el cual establece;

" Si una casa está dividida de tal manera que —
uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado
a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta jun-
to con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener
y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer pi-
so, juntamente con las carreras del pavimento de éste, sino hay conven-
ción en contrato. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las ace-
ras que están delante de las referidas casas. " 9

Es increíble que en éste tiempo hubiera déficit
de tierra para edificar, pero hay que recordar que ésta época se carac-
terizó por ser muy bélica. En consecuencia, las ciudades se rodeaban de
una muralla protectora para los casos de guerra. Pero como la población
aumentaba, llegaba un momento en que esa superficie era insuficiente pa-
ra sus moradores y entonces surgía la necesidad de edificar hacia arri-
ba.

El sistema alcanzó su climax en Nantes, Saint —
Malo, Caen, Rouen y sobre todo en Rennes y Grenoble.

" En Rennes, la Propiedad en Condominio tuvo su
causa principal en un incendio que se produjo en 1720, destruyendo más
de 850 casas, dejando sin vivienda a cerca de 8000 personas. Obligados-
a levantar sus inmuebles, en el espacio primitivo disminuido por el en-
sanchamiento de calles públicas y a fin de ahorrarse gastos y tiempo, —
los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias,—
levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamen—

⁹ PALMIERO, Andrés Rafael. Tratado de la Propiedad Horizontal. p. 33.

tos.

Los resultados fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió, especialmente respecto de bienes pertenecientes a un solo dueño divididos por testamento.

En Grenoble, su origen se debió a distintas causas, siendo las principales: el hecho de ser Grenoble una Ciudad de poca superficie encerrada entre murallas, determinó su crecimiento en altura; también por la existencia del contrato de albergue, que era una especie de arriendo enfiteutico. El albergador siguió conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, no pudiendo llegar éste último a adquirir por prescripción.

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

En el año de 1888 había en Grenoble 4190 propiedades edificadas repartidas, a consecuencia de su división, en 6494 números de orden que representaban las diferentes parcelas de esas propiedades. " 10

I T A L I A .-- En este país se citan los Statuti de la ciudad de Milán " que reglamentaban, particularmente uno de ellos, sino la propiedad horizontal en sí, las obligaciones de los condueños relativas a la conservación del techo, del suelo y, en general de todos los bienes inherentes a cada una de las propiedades consideradas independientes y exclusivas. " 11

B E L G I C A .-- " Se encuentra el Estatuto de la Ciudad de Bruselas de 19 de abril de 1657, y las Costumbres de la Ciudad de Am

¹⁰ RACIATTI, Hernán. Ob. Cit. pp. 8-9

¹¹ I b i d . p. 10

beres, llamadas "Antiquissima" cuyo título VIII, números 5 y 7, se refieren precisamente a esta institución. " 12

A L E M A N I A.- Parece que es en la segunda mitad del siglo XVI cuando comienza en realidad a abrirse camino la posibilidad de la propiedad dividida de los pisos de un mismo edificio.

" Se encuentran manifestaciones de esta figura en ciertos derechos municipales y territoriales, como los de Renania, Baviera y Wurtemberg, de los siglos XVI y XVII, en los cuales, los diferentes pisos de una casa, e incluso las habitaciones aisladas o sótanos podían ser propiedad de diferentes personas a las que pertenecían en común las escaleras, buhardillas y cimientos. " 13

El primer Código que reglamentó la institución fue el Francés de 1804, el conocido "Código de Napoleón". Pero lo reglamentó en un solo artículo, el 664, basándose en las observaciones que los Tribunales de Apelación de Lyon y Grenoble habían formulado inspiradas en las Costumbres de Orleans, cuyo artículo 257 es considerado en la redacción del artículo 664 del mencionado Código.

Dicho artículo 664 establece:

" 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, deberán efectuarse de la manera siguiente: las paredes maestras y el techo estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece, cada propietario deberá costear el pavimento correspondiente a su piso. El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso, a partir del primero, la escalera que conduce al suyo, y así sucesivamente. " 14

12 FERNANDEZ, Mariano y GRANIZO, Martín. Ob. Cit. pp. 115-116

13 I b i d. p. 119.

14 RACIATTI, Hernán. Ob. Cit. pp. 10-14.

Debido a que en un sólo artículo se reglamentó la institución, se dejó en blanco muchos puntos importantes, como son: los relativos al pago de impuestos, derechos y obligaciones de los propietarios sobre las partes comunes y privativas, cuestiones de administración, etc.

" No obstante, el Código de Napoleón es el acta de nacimiento de la Propiedad en Condominio, porque es a partir de él, cuando termina la indiferencia legislativa en el mundo, y los países -- la consagran o la proscriben. " ¹⁵

Actualmente casi todos los países reconocen y -
reglamentan este tipo de propiedad:

- Alemania.- La acepta por Ley del 15 de marzo de 1951;
- Argentina.- La acepta por la Ley 19.724 del 6 de julio de 1972 y por la Ley 20.276 sancionada y promulgada el 12 de abril de 1973;
- Austria.- Ley del 6 de julio de 1948, modificada el 15 de diciembre de 1950;
- Bélgica.- Ley del 8 de julio de 1924;
- Bulgaria.- Ley del 15 de febrero de 1933;
- Bolivia.- Ley del 30 de diciembre de 1949;
- Brasil.- Decreto del 26 de junio de 1928;
- Colombia.- Ley del 29 de diciembre de 1948;
- Chile.- Ley del 11 de agosto de 1937;
- Cuba.- Decreto-Ley del Código Civil;
- China.- Artículos 799 y 800 del Código Civil;
- Ecuador.- Artículo 846 del Código Civil;
- Francia.- Ley del 28 de junio de 1938; modificada últimamente por la Ley del 7 de febrero de 1953;

¹⁵ PALMIERO, Rafael Andrés. Ob. Cit. p. 34.

Guatemala.- Decreto 1318 de 29 de septiembre de 1959;

Hungría.- Ley del 10 de mayo de 1924;

Italia.- Artículos 1.117 y 1.139 del Cód. Civil de 1942;

Japón.- Artículo 208 del Cód. Civil;

Luxemburgo.- Continuaba en vigor el art. 664 del Cód. de Napoleón;

México.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de 1972, reglamentaria del art. 951 del Cód. Civil vigente;

Panamá.- Ley del 25 de noviembre de 1952, art. 404 del -- Código Civil;

Perú.- Artículos 855 a 857 del Cód. Civil, Ley 10.726 de 1946;

Polonia.- Ley del 24 de octubre de 1934;

Portugal.- Decreto-Ley del 14 de octubre de 1955;

Puerto Rico.- Ley 104 del 25 de junio de 1958;

Rumania.- Ley del 3 de mayo de 1927;

Rusia.- Artículos 51 y 54, 61 al 65 y 71 al 84 del Código Civil de 31 de octubre de 1962;

Suecia.- Leyes de 25 de noviembre de 1931 y 19 de junio de 1942;

Suiza.- Artículo 675 del Código Civil;

Uruguay.- Ley del 6 de junio de 1946;

Venecia.- Artículo 697 del Código Civil de 1952.

Existen otros países como Estados Unidos, Dinamarca e Inglaterra que la aceptan tácitamente.

* En Estados Unidos se encuentra muy difundido el sistema de sociedades cooperativas que construyen edificios, cuyo goce y disfrute se asegura a los accionistas.

La propiedad de tales edificios pertenece a la

cooperativa, pagando los accionistas un pequeño canon o renta, a la vez que contribuyen a los gastos de reparación y pago de impuestos.

En Inglaterra se permite la concesión del suelo mediante un contrato que tiene el carácter de un arrendamiento a largo plazo, abonándose un canon, generalmente no rescatable. Dicho plazo suele ser de 99 años, si bien por una Ley de 1926, se ha fijado en noventa y nueve años el período de concesión. " 16

1.3 EN MÉXICO

Por lo que se refiere a los antecedentes históricos en México, debemos hacerlo a través de las tres etapas por las que hemos pasado: Época Precortesiana, Época Colonial y el México Independiente hasta nuestros días.

Época Precortesiana.— Respecto a ésta época, es difícil precisar el alcance y las características del derecho de propiedad dentro del sistema legal de las tribus indígenas antes de la llegada de los conquistadores españoles.

" Basta afirmar que en ninguna de las obras que se refieren a la materia, se ha encontrado mención alguna a la posible constitución de regímenes de indivisión urbana en medios destinados a servir como habitaciones. " 17

Época Colonial.— Con la llegada de los españoles, la idea de la propiedad se aclara. El hecho de la conquista determina la aplicación de una nueva legislación en el Territorio Nacional. La asimilación se opera imprimiendo a los conceptos recibidos modalidades y ma-

16 FERNÁNDEZ, Mariano y GRANIZO, Martín. Ob. Cit. pp. 126-127.

17 BORJA, Martínez Manuel. Nota Histórica de la Propiedad en Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano. p. 15.

tivos producto de la formación mental, social y económica de los pueblos receptores.

La traza de las ciudades y la forma de construcción de los edificios civiles, tan distinta hasta la entonces empleada por los pueblos indígenas, y tan semejante, en sus rasgos substanciales a la empleada en Europa hicieron que en materia de propiedad raíz urbana se planteara una nueva problemática jurídica, que por ser diversa, - en poco o en nada afectaba a los antiguos usos y leyes.

Uno de los primeros documentos destinados a reglamentar la construcción en las ciudades y villas de la Nueva España, fué el que el 13 de junio de 1573 dió el Rey Felipe II con el nombre de "Ordenanzas sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias", que en gran medida fué fundido en la "Recopilación de Leyes de Indias" y tuvo vigencia durante la época virreinal.

La amplitud del territorio y la traza de las ciudades realizada de acuerdo a dicha ordenanza, propició el crecimiento de las poblaciones horizontalmente y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos.

Como excepciones podemos encontrar casos aislados, en los que el propietario de un predio construía no solo sobre el solar de su propiedad, sino también utilizando, en los planos superiores otras edificaciones contiguas, comunicándose las construcciones en los pisos altos.

Ejemplo de ello, lo encontramos en la casa del minero don José de la Borda, edificada en la esquina de la segunda ca-

lle de San Francisco (hoy avenida Francisco I. Madero) y del coliseo -- (hoy calle de Simón Bolívar), la cual se extiende, en los planos superiores, sobre las construcciones vecinas.

Otro caso de excepción se presentó en Taxco y -- Guanajuato, en las que la especial topografía del terreno permitió que aprovechando los desniveles de las calles paralelas, se construyeran habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas. En este caso los propietarios de las casas ubicadas sobre la calle del nivel -- más bajo, permitían que otra persona construyera sobre la parte más alta de su casa otra edificación, con salida hacia la calle de nivel más alto.

La situación jurídica de los dos inmuebles fue regulada contractualmente a través de servidumbres constituidas sobre -- el predio bajo, como sirviente, y a favor del predio alto como dominante.

México Independiente.-- En esta época, México siguió ri -- giéndose por la antigua legislación española.

El Estado de Oaxaca, promulgó en los años de -- 1827 a 1829 el primer Código Civil que rigió dentro de la República. En el libro Segundo de este Código, publicado en 1828, se regulaba el -- Régimen de Condominio en términos similares a los de la Legislación -- Francesa de 1804.

Sin embargo, la obra legislativa que dejó mayor huella en las codificaciones posteriores, fue el "Proyecto de un Código Civil Mexicano" formado en el año de 1861 por el doctor don Justo Sierrra por instrucciones del Presidente Benito Juárez.

En el proyecto de referencia puede leerse el artículo 521 que dice a la letra:

" Artículo 521. Cuando los diferentes pisos de una casa, pertenecen 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 su piso.

2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

3a. La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente. "

Dicho precepto está colocado en el libro Segundo, Título V "De las Servidumbres", Capítulo II; "De las Servidumbres Legales".

La influencia de este proyecto se hizo sentir en la elaboración del "Código Civil del Estado de Veracruz Llave" y en su artículo 816 adopta el texto del artículo 521 del proyecto de Sierra solamente que con pequeñas diferencias.

No obstante la inclusión en algunas de nuestras Leyes Civiles, en los cuales se reglamenta la Propiedad de Casas por Pisos, la realidad es que no se aceptó generalmente este tipo de propiedad.

Códigos Civiles de 1870 y 1884.- Nuestro primer Código Civil fué expedido en el año de 1870, Código para el Distrito y Territorios Federales.

La influencia del Código Civil Francés sobre el Código Mexicano de 1870 es evidente; bajo ésta misma influencia había sido elaborado el Proyecto de Código Civil Español de 1851, publicado con sus concordancias, su exposición de motivos y sus comentarios por don Francisco García Goyena en 1852, y, a su vez éste proyecto sirvió de base al proyecto que elaboró don Justo Sierra.

En éste Código de 1870, encontramos el artículo 1120 -referente a la propiedad por pisos-, que es una transcripción del artículo 521 del Proyecto del Código Español de 1851, y, en igual forma que éste, coloca el artículo 1120 en el Libro Segundo "de los bienes, - 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, 451 de Vaud, 684 del Sardo y 585 del Napolitano. El artículo del proyecto español fué tomado en su mayor parte del artículo 664 del Código de Napoleón con ligeras modificaciones, de donde se deriva que el artículo 1120 de nuestro Código Civil de 1870 también se encuentra inspirado en el citado artículo del Código de Napoleón.

El Código Civil de 1884 en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del Código de 1870, copiándolo textualmente y colocándolo en el mismo Libro, Título y Capítulo.

Código Civil de 1928.- La Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Angel García Peña y Fernando Moreno, preparar un proyecto de Código Civil. La co

misión así formada formuló un proyecto que con el formato de un código, fue publicado con fecha 25 de abril de 1928. Este proyecto, reformado -- por sus autores, después de haber tenido en cuenta las observaciones -- que les habían hecho, llegó a ser el Código Civil actualmente en vigor en el Distrito y Territorios Federales desde el primero de octubre de 1932, después de haber sido promulgado el 30 de agosto de 1928, por el presidente Plutarco Elías Calles.

El proyecto de 25 de abril de 1928 contiene el artículo 942, que no es sino una reproducción -- con algunos cambios y adiciones sin mayor importancia-- de los artículos 1120 del Código Civil de 1870 y 1014 del de 1884. La única innovación digna de considerarse en este proyecto, tocante a la materia de que tratamos, es que en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, -- tal y como lo hacían los Códigos de 1870 y 1884, siguiendo en última -- instancia al proyecto de García Goyena y al Código de Napoleón, lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose tal vez en el Código español de 1888; pero es de señalarse que lo sigue en cuanto a ubicación, pero no en cuanto a su contenido.

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva, contuvo un artículo, el 951, idéntico al 942 del proyecto, -- que se encuentra colocado en el mismo título en el que lo ubicaba éste. Dicho artículo dice a la letra:

" Artículo 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:

1. 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 poliofa, 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 del primero, y así sucesivamente. "

Ni los informes rendidos por la Comisión a la Secretaría de Gobernación, ni la Exposición de Motivos, ni tampoco el libro del licenciado Ignacio García Téllez "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano", arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores del Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de este cuerpo legislativo.

Durante muchos años el artículo 951 del Código Civil no conoció casi aplicación práctica, el régimen de condominio, en la realidad, continuaba siendo desconocido, y por lo mismo sin ninguna realidad material. Algunos juristas destacaron la importancia que podía representar el precepto antes indicado para una buena distribución de la propiedad raíz, y para dar eficacia a las disposiciones constitucionales en materia laboral, contenidas en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Tal es el caso del artículo del Ministro Alfonso Francisco Ramírez publicado en la revista "La Justicia" con el título de "Casas Colectivas". Desgraciadamente este tipo de estudios no pasaron de reflejar los buenos deseos de sus autores para aplicar disposiciones legales a todas luces convenientes para impulsar la justicia social.

No es sino hasta la segunda mitad del presente siglo cuando comienzan a presentarse, en el Distrito Federal, los primeros casos de aplicación a la realidad de las disposiciones legales en materia de propiedad por pisos. Es en el año de 1953 cuando se inicia la construcción de dos grandes edificios, situados en una de las principales avenidas de la capital —el Paseo de la Reforma— destinados a ser vendidos por departamentos. Corresponde a la compañía "Condominio", Sociedad Anónima el mérito de haber iniciado prácticamente la construcción de unidades en condominio y al notario Jesús Castro Figueroa el de haber elaborado la primera escritura constitutiva de dicho régimen, que con el tiempo ha llegado a ser de gran difusión sobre todo en la capital de la República.

Ley de 2 de diciembre de 1954.— Aun cuando bajo la vigilancia del texto original del artículo 951 del Código Civil de 1928 era factible la constitución del Régimen de Condominio en los edificios, y de hecho algunos inmuebles fueron sometidos a ese régimen, la reglamentación legal de la institución era insuficiente, para la solución de los problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía pues una reglamentación más amplia y explícita de la propiedad en condominio. 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.

En el año de 1953 el señor licenciado don Gustavo R. Velasco había formulado un anteproyecto de reformas al artículo -

951 del Código Civil, según el cual se adicionaría dicho Código con 28-
artículos del 951 al 951 z, 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 señor licenciado Velasco reformado y adicionado por
la Secretaría de Gobernación, estuvo a punto de ser enviado a las Cáma-
ras, pero, sin embargo, al prevalecer la opinión de que debía ser estu-
diado con mayor detenimiento fue aplazada su aprobación.

En septiembre de 1954, el mismo señor licencia-
do don Gustavo R. Velasco redactó un nuevo proyecto —que constaba de
cinco capítulos y treinta y nueve artículos— en el que su autor tomó—
en cuenta, además de las legislaciones consultadas para formular el an-
teproyecto mencionado con anterioridad, las de Cuba y Panamá, así como
las observaciones que a su anteproyecto de 1953 habían formulado la Se-
cretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de ---
Obras Públicas (hoy Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.)
la Comisión de Cooperación Judicial, y el Dr. don Manuel Borja Soriano.

Este proyecto fue el que, con algunas modifica-
ciones, presentó el Ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22 de octubre
de 1954.

El Senado de la República, en sus sesiones del-
4, 9 y 10 de noviembre de 1954 se ocupó del proyecto de ley enviado por
el Presidente de la República, haciéndole algunas reformas en los pun-
tos relativos a bienes comunes, derecho del tanto, y a la sanción im-
puesta 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 en los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", aprobada ya por la Cámara de Senadores, así como el proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.- En el Diario Oficial de la Federación de 28 de diciembre de 1972 se publicó la nueva Ley sobre el Condominio, que vino a derogar la anterior de 1954. El 4 de enero de 1973 apareció en el Diario Oficial la reforma respectiva al artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Por medio de ésta última, se llevó a cabo la armonización entre el artículo 951 del Cód. Civil y el primero de la nueva Ley sobre el Condominio. Con tal armonización se destaca claramente el carácter, de la Ley sobre el Condominio, de reglamentaria del artículo 951 del ordenamiento Civil.

Por otra parte, no podemos pasar por alto la misión social representada por el condominio al transformar a grandes masas del pueblo de inquilinos, en propietarios de inmuebles.

El legislador de 1972, hizo uso de tal instrumento legal con el fin de que se lleve a cabo la regeneración urbana -- promovida en forma oficial, según lo muestra, especialmente, el capítulo I de la nueva Ley, más adelante se tratará la función social que cumple ésta institución; debiendo señalar que es una de las leyes más modernas de primer rango, por ser una de las más completas." 18

18 BORJA MARTINEZ, Manuel. Nota Histórica de la Propiedad en Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano. pp. 13-36.

CAPITULO 2

CONTRATO DE CONDOMINIO

2.1 NOCIONES GENERALES

El progresivo avance social y económico en todos sus órdenes; así como el fenómeno de los movimientos migratorios, - han hecho que en los últimos 70 años el Distrito Federal, haya experimentado un extraordinario desarrollo, concentrando grandes masas de población en espacios reducidos.

Lo que ha dado lugar a 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 vigilancia. Además, el valor de los terrenos y el costo de las obras de urbanización han sufrido un alza considerable, que dificulta la posibilidad de adquirir en propiedad a las personas con recursos limitados, los terrenos necesarios para edificar sus hogares.

Por tales motivos, ya se hacía necesaria una legislación que viniera a solventar estos problemas. Pues los moldes clásicos que durante siglos habían constituido la pauta a seguir, eran insuficientes para adecuar la regulación que la materia requería, con las necesidades de nuestra época y las exigencias diarias de albergue en las modernas urbes metropolitanas.

Esta institución de la propiedad en condominio, es considerada por el legislador como el medio más idóneo para resolver

el problema de la construcción de habitaciones en forma masiva, especialmente en grandes ciudades -como la nuestra- donde existe escasez y carestía de terrenos adecuados.

La situación jurídica que crea ésta institución de poder ejercer el dominio singular por varios titulares en forma exclusiva respecto de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, ha dado lugar a numerosos problemas tanto en el orden práctico como doctrinario.

Se conocen todas las fundadas objeciones y críticas que se han hecho a la institución de la propiedad en condominio, en última instancia, sin embargo prevalecen las ventajas que representa si se toma en consideración la situación en que se encuentra una gran parte de la población.

La política del derecho perseguida por la nueva ley está por consiguiente absolutamente justificada, tomando en cuenta la situación que nos rodea y que exige la intensificación de ésta institución legal y su aplicación, a fin de lograr la satisfacción de intereses públicos.

Por consiguiente, el Contrato de Propiedad en Condominio reviste suma importancia actualmente; no solo en México, sino en la mayoría de los países. En consecuencia, existen diversos criterios en lo que se refiere a determinados aspectos del mismo, por lo que es necesario esclarecerlos para proceder posteriormente al análisis del mismo.

a) DIVERSAS ACEPTACIONES

Las especiales características de la propiedad en condominio, ha sido la causa de que se haya discutido, tanto en el ámbito doctrinal como legislativo, el nombre que haya de darse a éste régimen especial de propiedad, siendo varios los términos utilizados;

1.- Propiedad de Casas por Pisos.

Esta denominación es sostenida por Batlle Vázquez, diciendo que " en nuestro lenguaje la palabra piso ha alcanzado una significación precisa y corriente de unidad material, de cobijo familiar integrada en un edificio que contiene varios, que es la idea que da vida a la institución jurídica. Departamento o vivienda nos parece impreciso; apartamentos, exótico; propiedad horizontal o parcelación o bica, falso; porque puestos a utilizar, no hay ninguna propiedad o derecho real sobre inmuebles que en su objeto material último no sea tridimensional. " 19

Se considera que ésta denominación no es la adecuada, debido a que es muy limitativa. Porque actualmente las casas no solamente se pueden dividir por pisos, sino que éstos se subdividen para la creación de departamentos; por otra parte, el término casa también es restrictivo, además si con él queremos referirnos, no a su sentido vulgar sino al figurado de apartamento ó edificio, resulta desorientador.

2.- Propiedad Vertical.

Algunos autores señalan que este tipo de propiedad fué la que se conoció en el Derecho Romano, la cual se rige por el conocido principio "Usque ad coelum et ad inferos" -desde el cielo has-

19 FUENTES LOJO, Juan. Ob. Cit. p. 13.

ta el infierno-; " implica que el propietario del suelo puede construir en él hacia abajo y hacia arriba, sin más limitaciones que las impuestas por las disposiciones legales, bien por razones de seguridad, bien de ornato público, etc.

Pero es que además, una vez concluida la edificación, el derecho del propietario se extiende igualmente dentro del edificio en un sentido vertical, sin otros límites que los del piso bajo ó sótano por abajo y los del tejado por arriba, límites éstos que tienen aún cierta relatividad, en cuanto si las disposiciones legales no lo prohíben, siempre puede darse a lo edificado una mayor altura y profundidad ²⁰ (ver figura 1).

Como podemos observar, ésta denominación es insuficiente, debido a que solo contempla una de las facetas de la propiedad en condominio.

3.- Propiedad Horizontal. (Propiedad por Planos)

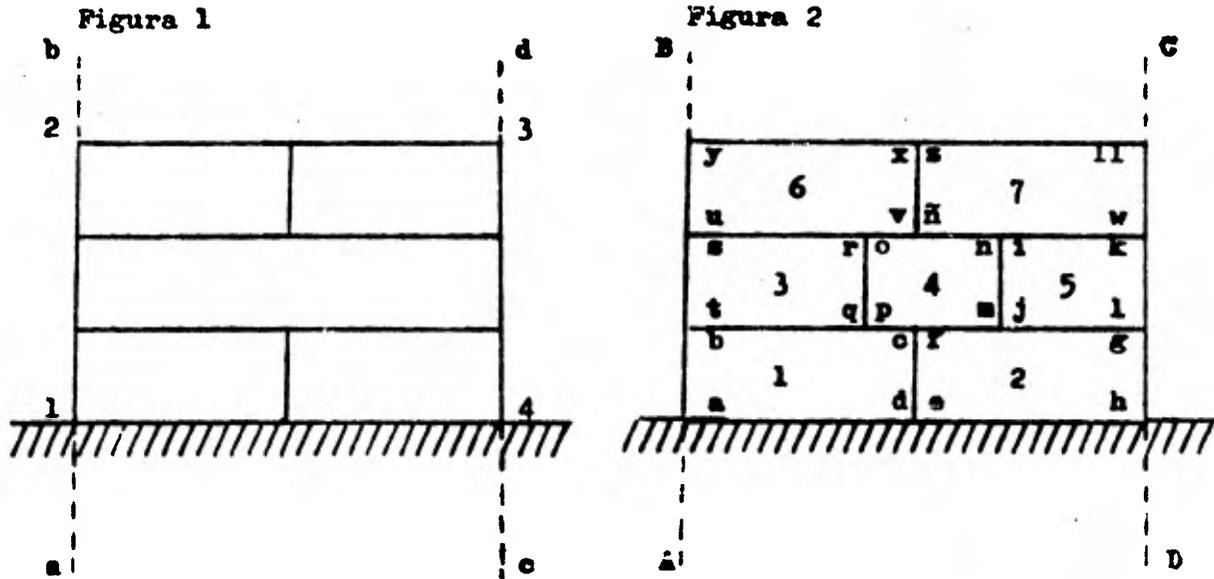
Países como España, Argentina y Portugal utilizan éste término, al que se le conoce también como propiedad por planos.

Esta denominación es una de las más criticables y se analiza siempre paralelamente a la propiedad en sentido vertical, considerando a la primera como una excepción de la segunda, " porque en ella, el derecho de cada propietario singular de un piso o local se encuentra limitado, no por planos verticales y sí por espacios horizontales, dentro de los cuales se encuentra comprendido su piso o local, (ver figura 2).

Es decir que el derecho de propiedad de cada titular de un piso o local viene horizontalmente limitado por los pla-

²⁰ FERNANDEZ, Mariano y GRANIZO, Martín. Ob. Cit. pp. 153-154.

nos de un piso, que le hacen dueño desde el suelo hasta el techo del -- mismo, le concede así mismo un derecho de copropiedad sobre el edificio en general, y los elementos y servicios del mismo que sean necesarios -- para su adecuado uso. " 21



" La casa representada en la figura 1 es un supuesto de la denominada Propiedad Vertical en donde el dominio de los -- propietarios se extiende "Usque al coelum" por las líneas 1-2-b y 4-3-d y "Usque ad inferos", por las líneas 2-1-a y 3-4-c.

En tanto que en la figura 2 el dominio de cada propietario de un piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, viene limitado por los planos que en sentido horizontal limitan su piso o local, separándolos de los que se encuentran respectivamente encima y debajo de él, no extendiéndose, a diferencia de lo que acontece en el supuesto de la propiedad vertical, por arriba ad coelum y por debajo ad inferos.

21 I b i p. pp. 154-156.

Así, el piso o local número 1 viene limitado -- por los planos horizontales a-d y b-c, que lo separa respectivamente -- del suelo y del piso superior; el piso número 3 se encuentra a su vez -- limitado horizontalmente por los planos t-q y s-r, etc. " 22

Este término de propiedad horizontal también -- resulta improcedente, por cuanto que no se dan los planos horizontales en el caso de departamentos de un edificio de una sola planta (propie-- dad vertical); es decir, es aplicable el mismo comentario que se le ha-- ce a la propiedad vertical.

4.- Parcelación Cúbica.

Esta denominación es utilizada por Navarro Az-- peitia que sostiene " que la división de un inmueble en pisos o aparta-- mentos es una parcelación, y la delimitación de éstos en el espacio es algo cúbico.

Es un concepto demasiado genérico y por ello de posible aplicabilidad a otras instituciones, no recoge las característi-- cas del aprovechamiento independiente y salida a la vía pública o a un elemento común, que la destacan. " 23

5.- Condominio de Casas o de Edificios

" La doctrina italiana habla de "condominio de casas" y el Código de este país de "condominio en los edificios".

Es claro que en el régimen de propiedad que en-- tudiamos existe un condominio, pero recae tan solo en cuanto a los ele-- mentos comunes que constituyen precisamente lo accesorio. Sobre el ele-- mento principal, el piso o apartamento, no existe ningún condominio, si

²² I b i p. pp. 209-210.

²³ FUENTES LOJO, Juan. Ob. Cit. p. 14.

no una propiedad singular y exclusiva. " 24

6.- Propiedad en Condominio

Este término señala que existe en ésta figura jurídica; un derecho singular y exclusivo de propiedad, que puede recaer sobre un piso, departamento, vivienda, casa o local etc., (elemento principal) y un derecho de copropiedad o condominio sobre los elementos o partes comunes del inmueble (elemento accesorio).

Esta denominación es la más adecuada por ser la más completa, pues encuadra a los elementos esenciales y característicos de éste régimen particular de propiedad, independientemente de la forma que adopte, ya sea horizontal, vertical o mixta.

7.- Otras Aceptaciones.

En Alemania se le conoce como "Propiedad de la Vivienda", término que es un tanto vago, debido a que no solo la vivienda propiamente dicha constituye el objeto de ésta propiedad, sino también otras partes no destinadas precisamente a este fin.

En otros países se le conoce como Propiedad de Apartamentos, de donde se destaca la no referencia a planta o piso, ni a que esté concebido horizontal o verticalmente, sino a cualquier espacio cerrado e independiente que sirva a ésta finalidad o análoga.

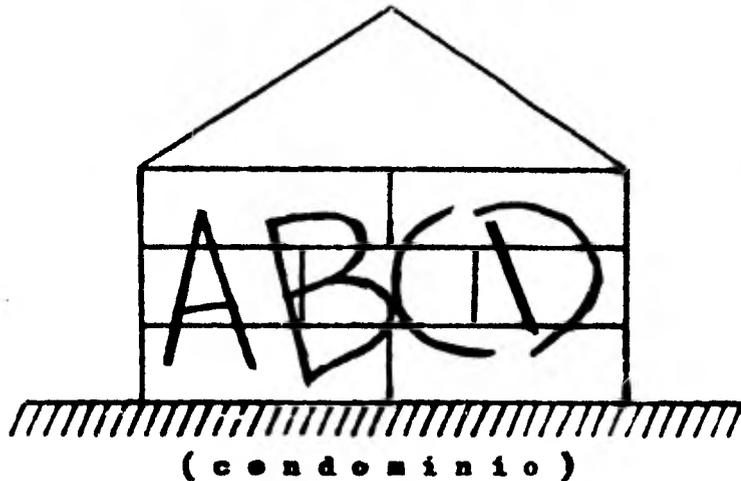
b) CONCEPTO DE CONDOMINIO, CONDOMINO

1.- Condominio. " En el lenguaje corriente -poco preocupado por las rigurosas deducciones técnicas-, se conoce a la institución designándola con el nombre de condominio.

24 I d e m.

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 " 25

Figura 3



Esta figura representa el condominio, en donde la titularidad del edificio entero corresponde a A, B, C y D. Ninguno de ellos tiene un derecho exclusivo sobre un piso o parte alguna del inmueble, y sí una cuota ideal que se transformará en real si el edificio se divide entre ellos.

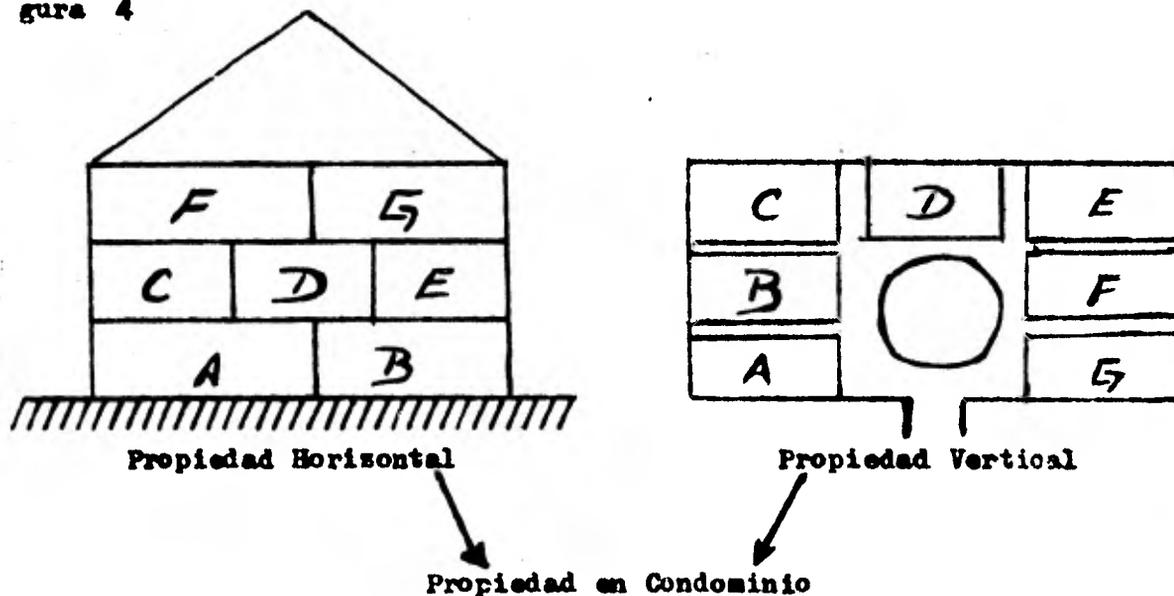
Entonces la denominación correcta es la de " Propiedad en Condominio de Inmuebles ", y para perfilarla más claramente, procederemos a fijar su concepto, el cual se encuentra establecido en el primer párrafo del artículo 10. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

" Artículo 10.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por --

²⁵ BORJA MARTINEZ, Manual. Nociones acerca del Condominio y sus posibilidades de aplicación práctica. pp. 12-13.

er salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, -
tencieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un de-
ho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda
sa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y
rtes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute?

gura 4



Del concepto antes aludido, podemos señalar co-
mo características de esta propiedad en condominio, las siguientes:

1.- Es una modalidad de la Propiedad.- lo que a
nalisaremos en el punto relativo a su naturaleza jurídica;

2.- Recae sobre los diferentes departamentos, -
viviendas, casas o locales de un inmueble, susceptibles de aprovecha --
miento independiente por tener salida propia a un elemento común de a--
quél o a la vía pública. Por lo que se deduce que la propiedad en condo-
minio no recaerá sobre aquellos departamentos, viviendas, casas o loca-
les de un inmueble que no cumplan con este requisito.

3.- Los objetos de la propiedad en condominio -
construidos pueden revestir la forma horizontal, vertical o mixta.

no una propiedad singular y exclusiva. " 24

6.- Propiedad en Condominio

Este término señala que existe en ésta figura jurídica: un derecho singular y exclusivo de propiedad, que puede recaer sobre un piso, departamento, vivienda, casa o local etc., (elemento principal) y un derecho de copropiedad o condominio sobre los elementos o partes comunes del inmueble (elemento accesorio).

Esta denominación es la más adecuada por ser la más completa, pues encuadra a los elementos esenciales y característicos de éste régimen particular de propiedad, independientemente de la forma que adopte, ya sea horizontal, vertical o mixta.

7.- Otras Aceptaciones.

En Alemania se le conoce como "Propiedad de la Vivienda", término que es un tanto vago, debido a que no solo la vivienda propiamente dicha constituye el objeto de ésta propiedad, sino también otras partes no destinadas precisamente a este fin.

En otros países se le conoce como Propiedad de Apartamentos, de donde se destaca la no referencia a planta o piso, ni a que esté concebido horizontal o verticalmente, sino a cualquier espacio cerrado e independiente que sirva a ésta finalidad o análoga.

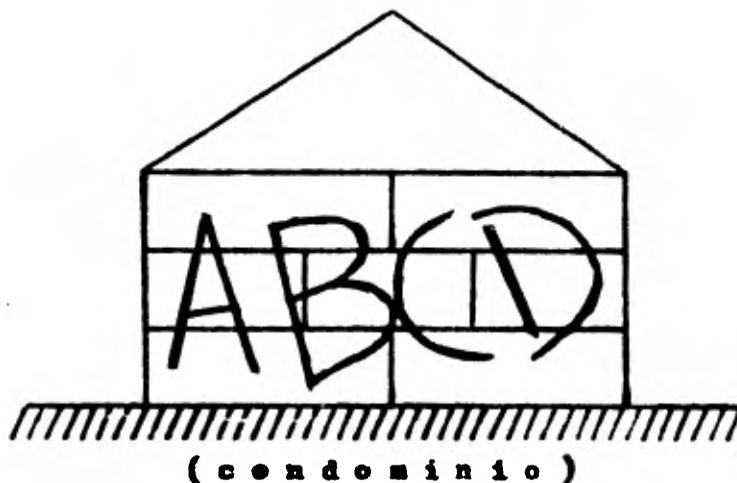
b) CONCEPTO DE CONDOMINIO, CONDOMINO

1.- Condominio. " En el lenguaje corriente -poco preocupado por las rigurosas deducciones técnicas-, se conoce a la institución designándola con el nombre de condominio.

24 I d e m.

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 " 25

Figura 3



Esta figura representa el condominio, en donde la titularidad del edificio entero corresponde a A, B, C y D. Ninguno de ellos tiene un derecho exclusivo sobre un piso o parte alguna del inmueble, y sí una cuota ideal que se transformará en real si el edificio se divide entre ellos.

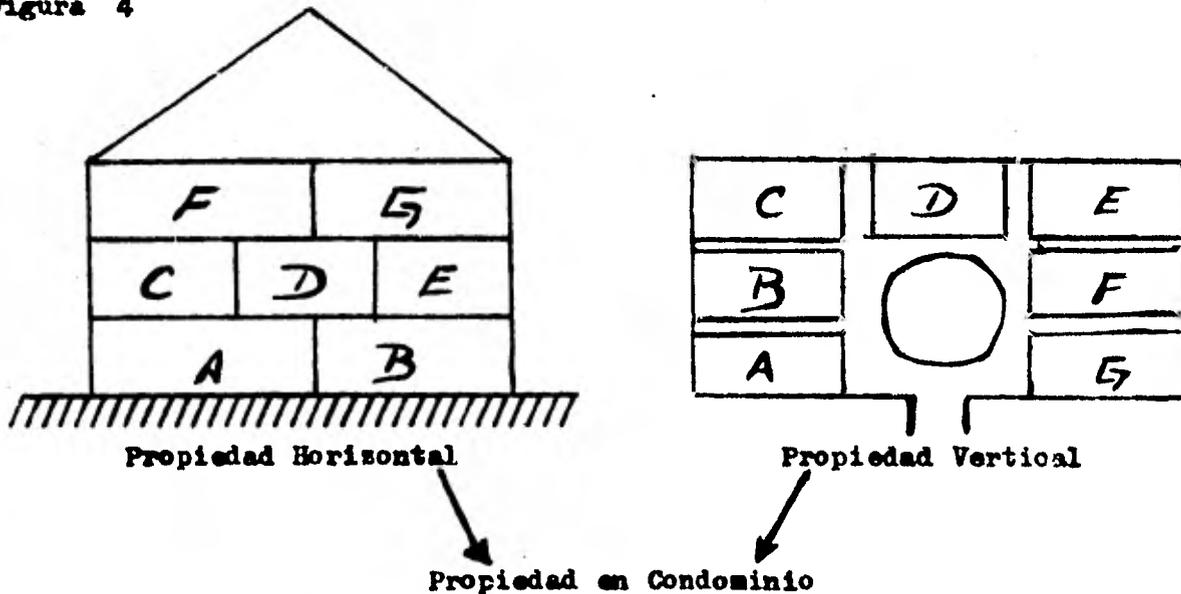
Entonces la denominación correcta es la de " Propiedad en Condominio de Inmuebles ", y para perfilarla más claramente, procederemos a fijar su concepto, el cual se encuentra establecido en el primer párrafo del artículo 10. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;

" Artículo 10.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por --

²⁵ BORJA MARTINEZ, Manual. Nociones acerca del Condominio y sus posibilidades de aplicación práctica. pp. 11-13.

tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, - pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute?

Figura 4



Del concepto antes aludido, podemos señalar como características de esta propiedad en condominio, las siguientes:

1.- Es una modalidad de la Propiedad.- lo que analizaremos en el punto relativo a su naturaleza jurídica;

2.- Recae sobre los diferentes departamentos, - viviendas, casas o locales de un inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública. Por lo que se deduce que la propiedad en condominio no recaerá sobre aquellos departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble que no cumplan con este requisito.

3.- Los objetos de la propiedad en condominio - construídos pueden revestir la forma horizontal, vertical o mixta.

4.- La atribución de cada departamento, vivienda, casa o local a una persona, a la que corresponderá exclusivamente su propiedad. Entonces tampoco podrá constituirse la propiedad en condominio sobre aquéllos inmuebles cuyos diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, pertenezcan o vayan a pertenecer a un solo propietario.

5.- La atribución a cada uno de dichos propietarios de un derecho de copropiedad o condominio sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cabe señalar que " la nueva Ley se sirve de la expresión "casas" en lugar de la de edificio usada por la anterior Ley. Con esto se manifiesta que los objetos individuales de los condóminos, no deben encontrarse forzosamente en un mismo edificio, sino pueden también ser construidas en forma de casas particulares situadas dentro de un mismo terreno. " 26

2.- Condómino.- Por lo que se refiere a éste concepto, la Ley anterior usó el término de "propietario" para designar al titular de un derecho de propiedad en condominio. La actual Ley se sirve del término "Condómino", que es el adecuado para acentuar la especialidad de la propiedad en condominio.

Conforme al artículo 11 del mismo ordenamiento, el legislador comprende, bajo el término legal de condómino, no solamente al propietario de un objeto de condominio, sino también a la persona física o moral que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Esta eventualidad se refiere a adquirentes de -

26 FRISCH PHILLIP, Williams. La Ley sobre el Condominio de 1972. p.58

objetos de condominio, que por falta del pago total del precio respectivo aún no sean propietarios, por ejemplo: que tengan en su contrato de adquisición una cláusula de reserva de dominio (arts. 2312 y siguientes del Código Civil Vigente).

o) FUNCION SOCIAL

Diversos son los factores que determinan el crecimiento demográfico de un país, así como las grandes concentraciones humanas en las ciudades, como pueden ser: el proceso socioeconómico que trae insite el fenómeno social del éxodo de la población rural y crea en la temática política el problema social de la vivienda.

Existe un principio, sin duda axiomático, que proclama el derecho de todo ser humano a acceder a la propiedad. La enseñanza constante de la Iglesia Católica ha sido, diciéndolo en palabras de León XIII, en el sentido de que "poseer algo como propio y personal es un derecho que dió la naturaleza a todo hombre", y es por esto que ha de ser motivo de honda preocupación en toda persona que se ocupe del estudio de los problemas sociales, la difusión de la propiedad.

Tradicionalmente el dominio de los bienes inmuebles se ha considerado como la propiedad más difícil de adquirir, en razón, claro está, de su mayor valor, y a nadie escapa, por otra parte, la ingente necesidad que representa para todo hombre la habitación: frente a esta antinomia: carestía y necesidad, los individuos se han visto obligados durante siglos a recurrir al inquilinato.

Para poner de relieve las desventajas de esta situación, basta resaltar que no sólo en México, sino en todo el mundo,

el primer lugar en cuanto al número de litigios lo tienen los juicios - promovidos en razón de controversias surgidas de contratos de arrendamiento. Es, pues, 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 duda 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.

El planteamiento de los problemas sociales exige normas jurídicas que los solucionen del modo más adecuado posible, - el derecho positivo debe ir evolucionando con los hechos, amoldándose a ellos, y no seguir una dirección contraria.

No hay mejor medio de crear en un país la estabilidad que distribuir entre sus habitantes derechos privativos con prerrogativas bien definidas; sin embargo, el mismo Ripert da testimonio - de que en Francia, como en el resto del mundo, una honda transformación está en vías de producirse en el campo de la propiedad inmobiliaria; la propiedad anónima suplanta cada vez más a la propiedad individual. Esta evolución es tanto más lamentable cuanto 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 entraña grandes y graves peligros, muy particularmente el de impedir la formación de una conciencia sólida de propietario. La doctrina social - de la Iglesia Católica siempre ha pugnado por la existencia de una pro-

propiedad individual y ha querido evitar un riesgo al que el socialismo — propiamente dicho no escapa, la despersonalización.

Ante estos problemas ya "era necesario encontrar una fórmula jurídica que no solo permitiera la difusión de la propiedad, sino que al mismo tiempo la propiedad difundida fuera una propiedad personalizada, individualizada.

La difusión de una propiedad personal es la función social que cumple en nuestros días la propiedad en condominio." ²⁷

Por consiguiente, éste tipo de propiedad no provoca el desmembramiento de la misma, sino todo lo contrario. Acentúa la personalización de la propiedad al tener por fin, el que la mayoría de la población pueda gozar de un inmueble propio, es decir, sobre el cual ejerza su dominio exclusivo.

A su vez tiene ciertas ventajas jurídicas, pues se reducen el número de litigios que se originan por los contratos de arrendamiento.

2.2 ORIGEN Y NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Para determinar el origen y naturaleza jurídica de éste contrato, lo haremos analizando el origen y naturaleza jurídica de la propiedad en condominio; la cual es una de las tareas más arduas y discutidas, prueba de ello lo tenemos en las diversas teorías que existen al respecto; las que tratan de absorber de una forma u otra a dicha propiedad.

²⁷ BORJA MARTINEZ, Manuel. Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad por Pisos. p. 66.

1.- Teoría de la Servidumbre.

Se ha querido considerar a la propiedad en condominio " como una amalgama entre dominio individual y servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios, ascensores etc.), mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento. Es decir, que según ésta tesis los distintos pisos de una construcción sometida al sistema pertenecen en propiedad exclusiva al dueño de cada uno de ellos; el dueño del piso bajo es propietario del suelo; el titular del primer piso grava con *servitus Oneris Ferendi* a la propiedad ubicada debajo de la suya, siendo a su vez gravado de igual manera por el piso superior, y así sucesivamente hasta llegar al último piso, cuyo dueño lo es también del techo que cubre el edificio. Los pasillos, escaleras y demás bienes de uso común pertenecen al dominio del piso en el cual se encuentran, con servidumbre en favor de los demás pisos. " 28

Los Franceses, son los que siguen o adoptan ésta postura, debido seguramente a la influencia que sobre ellos ejerció la colocación del artículo 664 del Código de Napoleón, que se encontraba en la sección correspondiente a la servidumbre de medianería.

La propiedad en condominio y las servidumbres son instituciones jurídicas muy distintas, por lo que ésta última no puede ser empleada para determinar la naturaleza jurídica de la primera; por consiguiente, pasaremos a señalar algunas de sus diferencias:

a) La ubicación de un precepto en determinado lugar de la Ley, no es motivo suficiente para inferir la naturaleza jurídica que él reviste;

²⁸ RACIATTI, Hernán. Ob. Cit. p. 41.

b) De acuerdo con el artículo 1057 de nuestro Código Civil Vigente, la servidumbre " es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. " Por lo que se deduce que la existencia de una servidumbre real requiere dos inmuebles distintos, pertenecientes a diferentes propietarios, de los cuales uno está gravado en beneficio del otro;

En cambio los derechos de los propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales se ejercen en un mismo inmueble y sobre bienes que no son ajenos, sino que les pertenecen;

c) En nuestro Derecho Positivo, a mayor abundamiento, la prueba de que la servidumbre debe ejercerse sobre un inmueble ajeno, estriba en que la reunión en una misma persona del predio dominante y sirviente, extingue la servidumbre (arts. 1128 fr. I y 1129 del Cód. Civil Vigente). También se extingue la servidumbre cuando su ejercicio llegare a ser imposible en razón de la ruina del predio sirviente (art. 1128 fr. III, del C.C.V.);

En tanto que los derechos de los propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales subsistan sobre el terreno, aún en caso de destrucción total de aquéllos (art. 44 en su primer párrafo de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio);

d) También se extinguen las servidumbres, por el no uso en determinado tiempo (art. 1128 fr. II C.C.V.). Aunque el condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone la Ley de la materia, la escritura constitutiva etc. (art. 15 de la Ley de Pro

piedad en Condominio).

2.- Teoría del Derecho de Superficie.

Este derecho tiene su origen en el Derecho intermedio Romano y en el antiguo Derecho Germano. Apareció en Roma cuando el pretor tuvo necesidad de apelar a medidas tuitivas para los ciudadanos que por concesiones habían construido sobre suelo público.

" El Derecho de Superficie es un derecho real - inmobiliario que se ejerce sobre construcciones ubicadas en la superficie del suelo. Consiste en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se encuentran limitados a la parte externa del terreno, con facultades para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc., pero a condición de no causar perjuicios al dueño del suelo, quien a su vez conserva el derecho de realizar construcciones subterráneas siempre que éstas no redunden en perjuicio de los poderes del superficiario. " 29

La propiedad en condominio surge de la armoniosa combinación de la propiedad singular de cada titular sobre su departamento, vivienda, casa o local, con la copropiedad sobre las cosas de uso común del inmueble y que son necesarias para su adecuado uso y disfrute.

Por lo que puede asegurarse que en esta institución no se opera desmembración alguna del derecho de propiedad, donde el dueño de cada departamento, vivienda, casa o local, es también propietario de una parte ideal indivisa del terreno donde se asienta la construcción.

En el Derecho de Superficie, en cambio, la des-

29 I b i p. p. 39.

membración del derecho real de dominio es condición esencial de su existencia, ya que el dueño del terreno solo conserva el dominio real de éste, cediendo el dominio útil al propietario de la construcción levantada sobre el suelo.

" Es más, lo normal y corriente en la propiedad por pisos, es que el suelo sea común de los titulares de los pisos, que por eso mismo no puede decirse que tengan un ius in re aliena, y las facultades de los propietarios del piso no son nunca meras concesiones ad aedificandum, sino más complejas. " ³⁰

3.- Teoría de la Sociedad.

También se ha sostenido que el sistema de propiedad en condominio implica la existencia de una sociedad, o ente jurídico similar, constituida por la asociación de los diferentes propietarios con el objeto de conservar y mejorar la cosa común.

" No es posible sostener la existencia de una sociedad por la simple presencia de un fin común de uso, goce y disfrute por parte de los conductos. Para que haya Sociedad deben concurrir otros elementos distintivos que no se presentan en la figura. No se observa en ella la presencia de la affectio societatis, característica esencial de las sociedades, ni el ánimo de lucro aparece como fin principal del sistema. Existen también diferencias notables en cuanto a la duración, disolución, extinción, etc., de ambos institutos que hacen imposible su confusión. " ³¹

" Esta teoría ha nacido bajo la influencia de los sistemas inglés y americano, en donde nuestra institución funciona generalmente en la siguiente forma: se estipula un alquiler nominal su-

³⁰ BATLLE VAZQUEZ, Manuel. La Propiedad de Casas por Pisos. p. 52.

³¹ RAGIATTI, Hernán. Ob. Cit. p. 46.

manente bajo, un dólar anual, por ejemplo, y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad, con la obligación de los ocupantes - de los pisos de participar en la misma medida en los empréstitos o aumentos de capital a que la sociedad recurra para obras de mejora, y amortización de préstamos hipotecarios. " 32

En nuestra legislación no es aceptable esta teoría. Pues de aceptarse, quedaría excluida de la idea de una verdadera - propiedad de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales - de un inmueble; en efecto, en este caso la propietaria del inmueble sería la sociedad como persona moral, y los socios solo tendrían un derecho personal de aprovechamiento.

En países como Francia, Bélgica, existen las - llamadas "Sociedades Inmobiliarias"; en éstas sociedades se llega a - ser propietario no de una parte del inmueble, sino de un cierto número de acciones o partes sociales de una sociedad inmobiliaria, la cual puede revestir diversas formas, y la posesión de éstas acciones da a su titular la atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble, así como el derecho de utilización de las partes comunes.

El paso de la propiedad de acciones o de partes sociales a la propiedad de la fracción del inmueble correspondiente, no se efectúa más que a la disolución de la sociedad, época en la cual los accionistas llegarán a ser realmente propietarios de la fracción del inmueble que hasta entonces no les estaba más que "atribuida".

32 BORJA MARTINEZ, Manuel. La Función Social y la Naturaleza Jurídica de la Propiedad por Pisos. p. 70.

4.- Teoría de la Enfitéusis y del Usufructo.

Los sostenedores de ésta teoría (Gianturco, Duranton, etc.), se esfuerzan por hallar puntos de contacto que permitan la asimilación de la propiedad en condominio con la enfitéusis y el usufructo, basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista, distinto del propietario.

" La teoría que aproxima el condominio a la enfitéusis no tiene en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad; no tiene ninguna obligación de mejorar su departamento y menos está obligado a corresponder un censo a los otros conductos. La Enfitéusis admite la redención, mientras que el derecho del condómino no es redimible. El mismo razonamiento es válido para negar el fundamento a la teoría que pretende asimilar el condominio al usufructo. " 33

5.- Teoría de la Comunidad.

" Las doctrinas hoy más en boga son las que ven en la propiedad por pisos una comunidad de derechos; éstas van desde -- las que consideran una simple copropiedad -- en las que procede el ejercicio de la acción comuni dividundo--, hasta las que consideran una copropiedad sui generis, en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes. " 34

El Código Civil Español promulgado en 1888, incluía el artículo 396 (en donde se reglamentaba la propiedad de casas -- por pisos), en el capítulo relativo a la copropiedad, y, esto dió lugar a que la mayor parte de la doctrina la consideraran como una copropie--

33 I b i p. pp. 71-72.

34 I d e m .

dad ordinaria. Siguiendo a la Legislación Española, nuestro Código Civil de 1928 lo ubicó también en la parte relativa a la copropiedad.

"Refiriéndose al artículo 396 del Código Civil Español José María Manresa y Navarro, asienta que pueden inferirse de él dos posibles interpretaciones : una, considerarlo como expresivo de un tipo de comunidad, y otra, entenderlo como regulador de una división aunque no fuese completa; ambas interpretaciones han llegado varias veces al Tribunal Supremo, el cual se ha pronunciado siempre por la primera solución; continúa diciendo Manresa: que si en alguien surgiera la duda tratándose de una forma de comunidad tan especial, y se pensara que en ella existen propiedades particulares que aparecen como lo principal, y como secundario lo que es común, aunque esto en realidad no es exacto; un exámen detenido de la cuestión y del artículo 396, convence de que el hecho de pertenecer a diferentes personas los pisos de una casa, supone, en vez de borrar, la comunidad de bienes referida a tal inmueble entre aquéllos propietarios.

En efecto, aun cuando existan propiedades aparentemente separadas, están indestructiblemente unidas por su ornato, disfrute, y aún por su misma existencia, a otras cosas esenciales (portal, patio, paredes maestras, etc.), necesariamente comunes. Además, el texto del artículo revela que tiene ante sí un problema de comunidad, pues se ocupa de determinar cuáles son las cosas comunes y cómo ha de ser la partición en las cargas. La misma colocación del artículo aclara su sentido, porque aún cuando los preceptos de este título no están divididos en capítulos, hay una ordenación o división innegable; hasta el 399 se refiere a la copropiedad; desde el 400 en adelante trata de la -

división. = 35

Este punto de vista no nos parece acertado, por que el hecho de que el artículo anterior se halle incluido en el título que se refiere a la comunidad de bienes, no es razón suficiente para hacer creer que, cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a distintas personas, exista copropiedad de la casa. Lo que está en copropiedad es, no la cosa misma, ya que cada piso pertenece a una persona distinta y, por lo tanto, hay copropiedad solamente en algunos bienes como las paredes, escaleras, terreno, patio, sótanos, etc.

Sin embargo, la idea de copropiedad gravita -- siempre sobre la propiedad en condominio; abandonadas en definitiva las teorías que veían en ella una copropiedad común, se acude en la actualidad a la doctrina de considerarla una copropiedad sui generis, en la -- que cada titular tiene un derecho de aprovechamiento sobre una parte limitada del inmueble.

6.- Teoría de la Propiedad.

Esta teoría es la más acertada, porque considera a la propiedad en condominio como una especie o modalidad de la propiedad. Como ya hemos mencionado, en la propiedad en condominio existe una amalgama entre la propiedad que se tiene de un departamento, vivienda, casa o local, y, la copropiedad que existe en cuanto a los elementos necesarios o útiles para el uso y disfrute del mismo. El problema surge al tratar de definir claramente si en la propiedad en condominio el elemento principal es la propiedad y lo accesorio la cuota de copropiedad, o si por el contrario, es correcto pensar que la idea de copropiedad supera a la de propiedad y que por lo mismo ésta es anexo de la-

primera.

Al primero de los criterios mencionados corresponde la generalidad de la doctrina francesa, la mayoría de la española y la de centro y sudamérica, y ha sido aceptada por las legislaciones de sus países.

La segunda de las tesis, es sostenida por la mayoría de la doctrina alemana contemporánea, la casi totalidad de los tratadistas italianos comentadores del nuevo Código Civil y por algún sector de la doctrina española.

Nuestra legislación se adhiere al primero de los criterios; el Código Civil, considera que los derechos de copropiedad son anexos inseparables del dominio del departamento, vivienda, casa o local.

Se ha querido destruir la tesis de nuestra Ley teniendo en cuenta que la propiedad del departamento, vivienda, casa o local, no puede existir sin una comunidad sobre ciertos elementos, pero este hecho no es suficiente para declarar imposible la existencia de un verdadero derecho de propiedad, pues cada especie de este derecho tiene requisitos y circunstancias a las que debe sujetarse para poder existir. Cada categoría de bienes comporta una forma de apropiación que le es particular; no se tienen sobre un terreno los mismos derechos ilimitados que los que se ejercen sobre los bienes muebles (un libro, un sombrero, un vestido) por ejemplo; la propiedad de una obra artística es otra cosa que la de una casa.

Es más, nuestro Código Civil, en su artículo 830, siguiendo al artículo 27 Constitucional, ha reservado al legislador la facultad de imponer al derecho de propiedad las limitaciones y

modalidades que juzgue oportunas, y en el caso, se trataría de una modalidad a la propiedad. " 36

Enseña don Jerónimo González que " las cosas — del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de presentar un cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular, y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. " 37

Pues bien, este grado de independencia y sustantividad que se exige para que una cosa pueda ser objeto de propiedad — privada, existe en los distintos departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, siempre y cuando tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública, y es por esto que la ley exige este requisito para poder constituir el régimen de propiedad en condominio.

Además, cuando una persona pretende adquirir — una propiedad en condominio, no le atrae la idea de obtener la copropiedad sobre determinados bienes, sino la de adquirir la propiedad exclusiva de un departamento, vivienda, casa o local, en donde pueda ejercer — los derechos de dominio que le correspondan (claro que con las limitaciones que el mismo sistema impone).

Finalmente, consideramos que la propiedad en — condominio es una institución diferente de la copropiedad, pero que, al igual que ella, debe de ser considerada como una modalidad de la propiedad, y, tener un capítulo especial dentro de nuestro Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

36 I b i d . p. 75.

37 GONZÁLEZ, Jerónimo. Propiedad sobre Pisos y Habitaciones p. 303.

ORIGEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES.

Respecto al origen de la propiedad en condominio de inmuebles, son fundamentalmente tres las causas de nacimiento y se encuentran establecidas en el artículo 2^o de la Ley de Propiedad en Condominio, las cuales iremos analizando por separado.

Fracción I.- " Cuando los diferentes departamentos, vi — viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieren sido — construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños. "

Esta forma de origen tiene lugar, cuando al pro — duirse el fallecimiento del causante que ha dejado un inmueble a va — rios herederos, éstos pueden, en lugar de proceder a la venta del inmue — ble o a su adjudicación en copropiedad, transformar la cuota ideal indi — visa que les correspondería, en cuota materialmente determinada de cada uno sobre uno o más departamentos, viviendas, casas o locales del inmue — ble, si éste reúne los requisitos de independencia y comunicación que — señala el artículo 1^o de la citada Ley.

Al mismo resultado puede llegarse en los casos de partición anticipada de herencia, por donación y por testamento. Con la diferencia de que en el caso citado en el párrafo anterior, el resul — tado previsto se obtiene por acuerdo de los coherederos, mientras que — en éstos últimos, la iniciativa proviene de la decisión unilateral del primitivo propietario del inmueble.

La copropiedad adquirida por cualquier otro tí — tulo, también puede dar origen a la propiedad en condominio, cuando así lo decidan los copropietarios. En igual forma es encuadrable dentro de —

Esta fracción, la reunión de varias personas que decidan adquirir en común un terreno y construir en él, los departamentos, viviendas, casas o locales que se someterán al sistema.

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

Esta es una de las formas más utilizadas en nuestro país. Pues existen entre nosotros numerosas compañías, sociedades, empresas promotoras, particulares etc., que se dedican a la construcción y venta de propiedades en condominio, especulando mucho con su precio. Las personas que se dedican a ésta actividad, deben de someter el inmueble sobre el que se levantan o levantarán los futuros departamentos, viviendas, casas o locales al régimen de propiedad en condominio; para que una vez construidas las unidades privativas ó antes, procedan a enajenarlas a personas distintas.

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

Esta forma tiene lugar cuando el dueño de un edificio ya existente o próximo a terminarse, que regna las condiciones que la Ley determina (que las unidades privativas sean independientes con salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y cuyo aprovechamiento pueda ser exclusivo), disponga dividirlo, enajenando las fracciones resultantes a los interesados que se presenten.

Un caso frecuente se presenta cuando el propietario o propietarios de un edificio de departamentos construidos para renta, los enajena a sus propios inquilinos. De ésta forma le resulta posible obtener por él, en términos generales, un precio superior al que obtendría si la venta fuera global.

Tanto en éste supuesto, como en los demás que puedan presentarse con motivo de ventas o adjudicaciones afectadas al sistema, el cumplimiento de las formalidades y requisitos que señalan los artículos 3^o, 4^o, 5^o y 6^o de la Ley de Propiedad en Condominio, es paso previo y obligatorio para que el nacimiento de éste sistema produzca, en sentido estricto, todos sus efectos plenos, y que es el tema que trataremos a continuación.

CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Comenzaremos por decir, que el Régimen de Propiedad en Condominio podemos definirlo: " Como el conjunto de reglas o normas, tanto legales como convencionales, que van dirigidas a regular las relaciones jurídicas originadas por la Propiedad en Condominio. "

Una vez establecido lo que debemos entender por éste régimen, pasaremos a referirnos a su forma de constitución y consecuentemente, al elemento esencial del mismo; la Escritura Constitutiva.

a) Pasos Previos.

Los artículos 3^o y 4^o de la Ley aludida, nos señalan los pasos previos para la constitución del régimen;

" Antes de la constitución del régimen de pro—

propiedad en condominio, a que se refiere el artículo 4^o, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán -- las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en -- el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro -- de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de presta-- ción de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artí-- culo 4^o, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de -- construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o -- locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un con-- junto o unidad urbana habitacional. "

La autoridad competente que debe hacer la decla-- ración de ser realizable el proyecto general, es la Dirección General -- de Planificación del Departamento del Distrito Federal.

El o los propietarios del inmueble que se va a-- someter al régimen, tienen que obtener también las licencias, autoriza-- ciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requie-- ren este tipo de obras, y que se tramitan en la oficina de Licencias de Construcción de la Dirección General de Planificación, la cual puede al mismo tiempo, hacer la declaración a que se refiere el artículo 3^o.

b) Constitución del Régimen:

Cumplidos los requisitos señalados, el o los -- propietarios del inmueble ya podrán constituir el Régimen de Propiedad-- en Condominio, debiendo declarar su voluntad en escritura pública, la--

que deberá contener:

" Artículo 4^o.- I. La situación, dimensiones y linderos - del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se -- trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las - alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independien- tes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que - se refiere el artículo 3^o y de que las autoridades competentes han ex- pedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urba- nas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

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

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

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

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

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

de construcción;

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

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

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

A esta escritura pública, es a la que llamamos " Escritura Constitutiva ". Su importancia es grande, pues como su misma denominación indica, sirve para constituir el régimen jurídico de dicha Institución, así como nos lo demuestra el hecho de que todo el artículo 4^o de la Ley de Propiedad en Condominio, viene dedicado a ella. -- Además, hay otros artículos como el 6; 7; 8; 12; 13 fr. V; 15; 17; 29 - frs. I, VII, VIII, XI y XII; 31 fr. XIV y XV; 32 fr. XI; 34 fr. X; 41 y 43 de la misma Ley, que se refieren a ella.

Entonces podemos decir que la Escritura Constitutiva es aquél documento por virtud del cual se constituye la Propiedad en Condominio y en la que ha de hacerse constar necesariamente los requisitos señalados en el artículo 4^o, así como las demás disposiciones no prohibidas por la Ley, en orden al uso y destino del inmueble, - de sus diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y Bienes comunes. Esto quiere decir, que la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, ha de hacerse constar siempre documentalmente en escritura pública, no pudiendo en consecuencia, regularse verbalmente.

c) Su Inscripción:

Cuando la Escritura Constitutiva de éste régimen reúna los requisitos señalados por la Ley, deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (art. 5^o).

El cumplimiento de estos requisitos y formalidades, hace que el sistema de propiedad en condominio presente mayores ventajas para los adquirentes, dada la autenticidad y publicidad que el instrumento público inscrito confiere a sus derechos.

Modificación de la Escritura Constitutiva.

La fracción IX del artículo 4^o, impone a los otorgantes de la Escritura Constitutiva la obligación de que hagan constar los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura. El artículo 8^o de la misma Ley, dispone que el Reglamento del Condominio podrá prever los casos en que con base en la Ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta. De ello se infiere que la escritura constitutiva debe regular la posibilidad de modificación en forma constitutiva, en tanto que el Reglamento puede reproducir la regulación anterior en forma declarativa.

Quiénes pueden otorgar la Escritura Constitutiva.

Por lo que se refiere a las personas que pueden otorgar la Escritura Constitutiva, no existe problema (como en otras legislaciones), pues de la lectura del artículo 4^o en relación con el 2^o se puede determinar. El art. 4^o dice: " El propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública ... ", en virtud de ello, la pueden otorgar:

a) Los propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble (Fr. I del art. 2^o);

b) La entidad o el particular que construyan — los departamentos, viviendas, casas o locales en un inmueble, para enajenarlos a personas distintas (Fr. II del art. 2^o);

c) El propietario o propietarios de un inmueble de propiedad particular, que será cambiado al régimen de propiedad en condominio (Fr. III del art. 2^o).

C A P I T U L O 3

ANALISIS DEL CONTRATO DE CONDOMINIO

3.1 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

En el capítulo anterior, vimos la forma como se puede originar la propiedad en condominio, así como su constitución. — Por lo que se refiere a su modo de adquisición por una persona física o moral, debemos considerar lo siguiente: que como se trata de una forma de propiedad de bienes inmuebles, rigen a su respecto todos los modos de adquirir el dominio legislados por el Código Civil y que le sean aplicables conforme a su naturaleza especial, pudiendo en consecuencia, ser onerosos o gratuitos, originarios o derivados, a título universal o singular.

Ahora nos corresponde analizar en éste capítulo al Contrato de Propiedad en Condominio. Empezaremos por dar un concepto del mismo, para luego pasar a su clasificación, sus elementos esenciales y sus requisitos de validez, los derechos y obligaciones que genera y, las formas de terminación del contrato.

“ El Contrato de Propiedad en Condominio, es — una modalidad de la propiedad, considerado de utilidad pública y por — virtud del cual distintas personas adquieren la propiedad exclusiva sobre uno o más de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble y además, la copropiedad sobre los bienes comunes de éste último, necesarios para su adecuado uso y disfrute. ”

Debido a su característica naturaleza jurídica, éste contrato se clasifica en la siguiente forma:

1) **Nominado.**- Porque se encuentra regulado en la ley, en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y, por su ley reglamentaria que es, "La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal";

2) **Principal.**- Debido a que no necesita de la existencia de otro contrato para poder subsistir;

3) **Oneroso.**- Porque reporta provechos y gravámenes para las partes, pero con la característica de "que las prestaciones son paralelas, por cuanto que tienen el mismo contenido, a diferencia de las prestaciones cruzadas o de contenido diferente que se pactan en los contratos bilaterales. Cada parte busca la realización de una prestación, de tal manera que, el fin del vendedor es diverso del comprador, el del arrendatario del arrendador, etc. ";³⁸

4) **Plurilateral.**- En el sentido de que todos los condóminos se obligan pero, también en forma paralela;

5) **Traslativo de Dominio.**- En virtud de que se adquiere la propiedad exclusiva del departamento, vivienda, casa o local y la copropiedad de los bienes comunes que le son anexos;

6) **Commutativo.**- Esto es en razón de que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato. Los provechos se traducen en la propiedad sobre sus unidades respectivas y de los bienes comunes que les son anexos; y los gravámenes también son ciertos y determinados, se manifiestan en las cuotas de man

³⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. - p. 291.

tenimiento, administración y reserva, cuyo monto siempre es en proporción al valor del departamento, vivienda, casa o local.

7) **Formal en oposición al Consensual.**- Como se trata de bienes inmuebles, requiere de las formalidades que al respecto señala el Código Civil y la misma Ley de Propiedad en Condominio.

3.2 ELEMENTOS ESENCIALES.

En el Código Civil se encuentran perfectamente diferenciados los elementos esenciales de los requisitos de validez, en los contratos. Así dicho ordenamiento hace una clasificación de ellos, distinguiendo como esenciales: el objeto y el consentimiento y, como de validez: la capacidad, la forma, la ausencia de vicios del consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin.

a) OBJETO

El objeto lo clasificamos en Directo e Indirecto:

Objeto Directo.- Este objeto se traduce en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, por parte del o de los propietarios del inmueble; los cuales, posteriormente a su constitución se convertirán en condóminos del mismo.

Objeto Indirecto.- El objeto indirecto está constituido por la cosa misma, es decir, por los departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble y por los bienes comunes. Entonces, el objeto indirecto está constituido por:

a) El departamento, vivienda, casa o local;

- b) El inmueble o edificio; y,
- c) Los elementos o partes comunes del inmueble.

Los que analizaremos a continuación y por separado para determinar los requisitos que deben reunir.

I.- El Departamento, vivienda, casa o local.

El derecho de propiedad que se adquiere sobre el departamento, vivienda, casa o local, es un derecho de propiedad no al estilo clásico o romanístico, con sus caracteres de derecho absoluto exclusivo y perpetuo; sino en un sentido moderno, de función social, limitado por el derecho de los demás.

Estos departamentos, viviendas, casas o locales deben de cumplir ciertos requisitos, como el de ser susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común del inmueble o a la vía pública. Este requisito es muy importante y esencial dentro del sistema, puesto que si ese aprovechamiento independiente no pudiera darse, existiría una situación de copropiedad entre los distintos propietarios, pero no una verdadera propiedad en condominio.

Es necesario advertir, que la circunstancia expresada no quiere decir que el dominio sobre el departamento, vivienda, casa o local deba de ser absoluto; porque, como ya hemos indicado anteriormente, ha de tener una serie de limitaciones que son consecuencia de la naturaleza jurídica de la Institución.

" Ahora bien, la frase "aprovechamiento independiente" no se refiere a que la unidad privativa haya de ser disfrutada por el propietario, con exclusión de los demás, aunque existan las

limitaciones referidas, sino al hecho de que no dependa ni sea acceso--
rio de ningún otro. De ahí que se exija la salida a un elemento común --
del inmueble o a la vía pública.

Pero aquí surge otra cuestión ¿a qué clase de
elemento común se refiere el precepto?, se entiende que a cualquiera --
que merezca la consideración de tal, lo mismo a un pasillo, que a una --
escalera directamente, e incluso al portal de la casa, ya que la ley no
hace aclaración alguna al respecto. Lo importante es que no pertenezca
a otro propietario, pues de lo contrario ya estaríamos en presencia de
una servidumbre.

Por lo que se refiere a que la salida debe de --
ser a un elemento común, la ley tampoco aclara cómo debe ser esa sali--
da. Creemos que es indiferente, puede ser directa, o incluso utilizando
una escalera especial externa o interna. Se admite, por ejemplo, una es--
calera de caracol que suba directamente a la unidad privativa desde el
portal, o una escalera exterior adosada a la pared. Pero ha de tratarse
de una salida normal, ya que no lo sería un balcón o una ventana.

También existe el supuesto de que la salida sea
a la vía pública, a ésta frase hay que darle una interpretación amplia,
entendiendo por tales no sólo a las vías que merezcan éste calificativo
de públicas, como las calles, sino incluso los terrenos o pasajes de ti--
po privado, si son de posible utilización por el público, o puede impo--
nerse esa utilización mediante la creación de una servidumbre de pa ---
so. " 39

Por otra parte, a diferencia del criterio ejem--
plificativo adoptado respecto de las cosas comunes (art. 13 L.P.C.), la

39 FUENTES LOJO, Juan. Ob. Cit. pp. 306-307.

ley no determina cuáles son aparte del departamento, vivienda, casa o local, los bienes correspondientes al dominio exclusivo de los condóminos en el inmueble sometido al sistema especial.

En consecuencia, nos limitaremos a expresar en términos generales e interpretando a contrario sensu el citado artículo 13, para poder determinar los bienes de propiedad exclusiva:

Así tenemos que las partes privativas están — constituidas por cada departamento, vivienda, casa o local; los que se encuentran limitados por los muros maestros o fundamentales, por los pisos, techos y paredes de cada unidad autónoma, conforme a la extensión adjudicada a ellos por la escritura constitutiva, con todos sus accesorios que no sean de uso o interés común o indispensables para mantener la seguridad del inmueble y el funcionamiento de los servicios centrales.

Conforme a lo anterior podemos citar entre los bienes de propiedad exclusiva (aparte de las unidades privativas), a manera de ejemplo; los pisos de cada unidad singular (baldosas, mármol, parquets, etc.); los techos o cielorrasos; los tabiques divisorios de las habitaciones de un mismo departamento, vivienda, casa o local (cuando no desempeñen funciones de sostén); las puertas, balcones y ventanas de cada unidad singular (siempre que no formen parte de la fachada o paredes comunes); los radiadores de calefacción; las instalaciones sanitarias internas, así como las de agua corriente, gas, electricidad, etc.

En conclusión, todos los bienes enunciados forman parte de la propiedad privada de cada condómino, siempre que sirvan exclusivamente a cada unidad privativa; pero, el uso, goce y disposi—

ción de éstos bienes de propiedad privada, tendrán las limitaciones y prohibiciones que señale la Ley de Propiedad en Condominio y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, temas que serán tratados en el punto 3.4.

II.- El Inmueble o Edificio.

Como lo indica la Ley de Propiedad en Condominio en su artículo 1^o, el inmueble o edificio debe de cumplir también con determinados requisitos; como el de contar con elementos o partes comunes necesarias para su adecuado uso y disfrute. No enumeramos esas partes aquí, porque las analizaremos en el punto siguiente que es el que se refiere a ellas.

El inmueble o edificio puede revestir la forma vertical, horizontal ó mixta, formas que ya explicamos en el Capítulo 2 y que son admitidas por nuestra ley.

Sin embargo, es criticable el hecho de que se sujeten a éste régimen los inmuebles de una sola planta, pues suele darse el caso "de la existencia de viviendas separadas, que estando construidas sobre un mismo terreno, carezcan de la demás pluralidad de bienes que en otros inmuebles resultan, ineludiblemente, de uso y goce común.

Imaginemos una serie de construcciones de un solo piso, divididas en departamentos, o más correctamente en "casitas", independientes las unas de las otras, a tal punto que ni sus paredes maestras se toquen por estar separadas por jardines abiertos comunes, colocadas en dos hileras o filas con frente a un mismo pasaje común que pasando a lo largo de ambas filas, conduzca a la calle. Caso típico de

propiedad vertical, que resulta perfectamente factible en el terreno de los hechos. " 40

Entonces surge la cuestión de saber si legalmente es permisible incluir a tales construcciones dentro del régimen en estudio por la falta de pluralidad de bienes comunes.

A primera vista podríamos opinar que se debería excluir, pero nuestra ley la admite al aceptar la propiedad vertical. - Por otra parte, el artículo 13 de la referida ley enumera los bienes objeto de propiedad común y señala en primer lugar al terreno, el cual — consideramos que es el más importante.

Cabe entonces hacer la siguiente distinción: — mientras el terreno sea único y de dominio común, el sistema de la propiedad en condominio resulta perfectamente aplicable a la construcción, pero no cuando el suelo esté parcelado o dividido en lotes independientes. Además, la ley es enunciativa y no limitativa, pues no exige como condición esencial del régimen, la existencia de un número determinado de bienes comunes, sino solamente los que fueran necesarios para su adecuado uso y disfrute.

III.- Elementos o Partes Comunes del Inmueble.

La determinación de los bienes pertenecientes a la totalidad de los condóminos, es otro de los puntos que reviste mayor importancia práctica para el desenvolvimiento de este sistema.

Los denominados bienes comunes pertenecen a todos los condóminos pro indiviso, están puestos al servicio de sus unidades privativas y, en consecuencia, todos ellos se hallan facultados —

⁴⁰ RACIATTI, Hernán. Ob. Cit. p. 67.

(dentro de cierta condiciones) para gozar en igual medida de esos bienes y de contribuir a los gastos para su conservación, reparación y reconstrucción.

Doctrinariamente se dice que " en todo inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio hay cosas que necesariamente deben de ser comunes, sea porque de ellas depende la existencia e integridad de la construcción (suelo, cimientos, muros maestros, estructuras resistentes, techos, etc.), ó porque contribuyen al logro del uso y goce más conveniente por parte de los propietarios (escaleras ascensores generales, servicios centrales de calefacción, incineradores etc.)." ⁴¹

Por su parte, nuestra Ley adopta el criterio — que podríamos denominar de "necesidad común", al decir en su artículo 1^o "... que habrá un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute", siendo así, un criterio índice para determinar, en cada caso concreto, cuáles serán las partes del inmueble que, al encuadrarse en sus disposiciones, deberán pertenecer en copropiedad a los condóminos.

" Art. 13.— Son objeto de propiedad común:

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

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

III.— Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetoc-

⁴¹ I b i p. p. 70.

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

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

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

Este precepto solamente es enunciativo y no limitativo, con lo cual le da cierta elasticidad a nuestra institución, ya que en todo edificio ó inmueble sometido a este régimen, existirán elementos que podrán ser comunes o privados, según el estilo y características de la construcción, las necesidades e intereses comunes y las variaciones que el progreso técnico puede imponer a la naturaleza de cada elemento.

Por consiguiente, "tanto los elementos enumerados como comunes así como los no expresamente enunciados, en ningún caso pueden perder el carácter de tales, ni los propietarios se hallan facultados para renunciar a ellos por título en contrario, cuando sus funciones de inherentes a la estructura del edificio o de accesorios correspondientes al uso y goce común se encuentren efectivamente cumplidos.

Ello justifica la posibilidad de la existencia de bienes comunes no enumerados, pero que asuman dicha naturaleza por -

razones de uso o utilidad común (p. ej., casilleros de correspondencia, cabinas telefónicas colectivas en el pasillo o hall de entrada, extinguidores de incendio, etc.), e impide, por otra parte, que la nota de necesidad resulte óbice en nuestro derecho, a las resoluciones válidas de los condóminos dirigidas a asignar un destino común a bienes que no obstante no ser necesarios para la seguridad del edificio, ni estrictamente indispensables al uso y goce común, resulten simplemente beneficiosos para el conjunto de los condóminos. " 42

A continuación, haremos referencia aunque sea en forma somera a algunos de estos elementos comunes.

El Terreno.— La copropiedad de este bien hace a la esencia de nuestro sistema, perteneciendo a la categoría de aquéllos cuyo carácter permanece inalterado con independencia de la voluntad de los condóminos y de la clase de edificios sometidos a sus prescripciones.

El carácter común de este bien no debe limitarse a la superficie comprendida entre los muros propiamente dichos del edificio o inmueble, sino a toda su extensión, en los límites asignados en la escritura constitutiva, aún cuando ciertas partes de ella carezcan de construcciones o las que existan, excedan su perímetro.

Así, por ejemplo, la porción de terreno separativo de la edificación en condominio con un inmueble vecino, que se hubiere dejado libre de construcción para permitir la proyección de balcones, ventanas, voladizos y demás vistas, dentro de las distancias legalmente permitidas (arts. 851 y 852 del Cód. Civil), debe ser de propiedad común. El mismo carácter revestirá la fracción de suelo destinada a

⁴² I b i p. pp. 74-75.

recibir las aguas pluviales que caigan de los techos comunes y, en general, todo sobrante del terreno en que se asienta el edificio, que aún encontrándose fuera del perímetro estricto de la construcción, al formar parte del suelo sometido al sistema constituye, en nuestra opinión, una dependencia necesaria del inmueble común.

Respecto a este elemento, es necesario evitar la confusión ideológica del concepto de suelo o terreno, que siempre es bien común, con el de piso o pavimento de cada departamento, vivienda, casa o local, que también es bien común, pero solo de los condóminos colindantes; es decir, el suelo o terreno es bien común de todos los condóminos.

Los Cimientos.- Están constituidos por la parte del inmueble que se halla debajo de la tierra y sobre la cual se apoya y descansa la construcción. En consecuencia debe entenderse por cimientos comunes, no solo las obras realizadas para levantar las paredes del edificio, generalmente constituidas por prolongaciones de los muros maestros enterrados en el suelo, sino también todas las construcciones y trabajos de relleno, efectuados al nivel o por debajo del terreno, a fin de consolidar las capas de sostén, evitar filtraciones de humedad, mantener la línea de la construcción, etc. " 43

La razón de ser de éstas obras, es el de prestar un servicio de seguridad y máximo disfrute para el conjunto de los condóminos, sobre el inmueble a que acceden.

Las Estructuras y Muros Maestros.- Estos elementos constituyen al igual que los cimientos, elementos indispensables pa

43 I b i p. pp. 81-82

ra la existencia e integridad material del inmueble o edificio dividido en departamentos, viviendas o locales.

" Tales muros integran el armazón o esqueleto - de la construcción, pudiendo estar representados tanto por paredes perimetrales internas o externas, como por cualquier otra clase de obras de resistencia, que aun no revistiendo la forma de paredes, deban asimilarse a ellas por llenar idéntico cometido (p. ej. estructuras de hierro u hormigón armado, tirantes, vigas, columnas, pilares de sostén, etc)."⁴⁴

Las Puertas de entrada, Pórticos.- Las puertas de ingreso del inmueble, formando parte constitutiva de las paredes comunes, son también bienes de propiedad común de los condóminos.

Por puertas de entrada no debe entenderse exclusivamente las aberturas y sus accesorios de ingreso principal del inmueble o edificio, sino también los ingresos secundarios de comodidad común (puertas de servicio y de acceso a dependencias comunes, como sótanos, depósitos y garages, etc.).

El mismo carácter tienen los pórticos del inmueble con sus columnas y arcadas. Tal condición surge tanto de la función decorativa que ejercen respecto de la fachada o de las paredes perimetrales internas, como de su eventual destino de obras de resistencia y sostén de muros comunes.

Los Patios.- " Entendemos por patio el espacio o zona de una finca limitado por paredes, galerías, verjas, cercos o veredas que se dejan al descubierto. Cuando la finalidad esencial de los patios es la de proporcionar aire y luz a las construcciones cuyas ven-

⁴⁴ I d e m.

tanías, balcones y demás aberturas dan a éste, el patio se llama so ---
lar." 45

Tanto los patios solares como los demás existentes en el inmueble, que aun no revistiendo dicha naturaleza se hallen --
destinados al uso y goce común, deben considerarse necesariamente bie--
nes de propiedad común, a menos que el Reglamento del Condominio disponga
otra cosa (art. 23 L.P.C.I.).

Las Escaleras.-- Es un bien de propiedad común,
siempre que se trate de escaleras generales (que comprenden tanto a las
de ingreso a los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales,--
así como a las de servicio o acceso a las azoteas, terrazas, sótanos y
demás partes comunes; sin embargo, las escaleras particulares, o sea --
las ubicadas dentro de cada unidad privativa para exclusivo goce de sus
respectivos propietarios, pueden pertenecer exclusivamente a ellos, si
así se establece en la escritura constitutiva y en el Reglamento del --
Condominio.

Los Ascensores y Montacargas.-- Por tratarse de
bienes dedicados a beneficiar a todo el inmueble, la Ley los considera
comunes. Estos elementos serían igualmente comunes aunque la ley no lo
dijera expresamente, por constituir accesorios esenciales de la cons--
trucción que integran.

Sótanos y Azoteas.-- También son considerados --
de uso común, a menos que el Reglamento del Condominio le reserve un --
uso exclusivo a los condóminos de la planta baja ó a los del último pi--
so, respecto de dichos bienes.

45 I b i p. pp. 87-88-

b) C O N S E N T I M I E N T O

Se traduce en el acuerdo de voluntades de los - distintos propietarios para constituir el régimen de propiedad en condominio (adquiriendo en consecuencia, la propiedad exclusiva sobre uno o más de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales del - inmueble que someten al sistema; así como la copropiedad de los bienes comunes que son necesarios para su adecuado uso y disfrute) y, se obligan cada uno a cumplir con los requisitos que la Ley señala.

3.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a) C A P A C I D A D

En cuanto a este elemento de validez, en la --- constitución del régimen de propiedad en condominio se requiere la capacidad especial para enajenar. Esto es en razón de que, tratándose de menores emancipados, éstos están facultados para enajenar bienes muebles y constituir derechos reales sobre ellos, pero no para practicar actos de dominio sobre inmuebles o constituir derechos reales sobre los mismos.

b) FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio se necesita que los propietarios declaren su voluntad en escritura pública, la que debe reunir los requisitos señalados en el artículo 4^o, además de los planos, se le tiene que anexar al apéndice el Reglamento del propio Condominio. Cuando ésta escritura pública reúna los requisitos señalados, entonces se le tendrá que inscribir en el Regis---

tro Público de la Propiedad. (ver la parte final del capítulo 2)

o) LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

Respecto a este elemento de validez, los propietarios deben de perseguir un objeto lícito, es decir, que no sea contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres.

d) AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Este elemento de validez se refiere a que las voluntades que integran el consentimiento se deben de manifestar en forma libre, es decir, no deben de sufrir vicio alguno, como puede ser el error, la lesión o la violencia. Tanto en este elemento de validez como en el anterior, son aplicables las reglas generales que al respecto establece nuestro Código Civil.

Finalmente, solo cabe mencionar que la falta de cualquiera de los elementos esenciales producirá la inexistencia del contrato; mientras que la falta de alguno de los requisitos de validez, provocará su nulidad, ya absoluta ya relativa según lo determine la ley.

3.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.

a) EN RELACION A LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

1.- Derechos de los Condóminos

En el Régimen de Propiedad en Condominio, los titulares de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, se encuentran investidos de todos los poderes jurídicos y materiales inherentes al concepto de dominio común sobre inmuebles, con la única -

limitación de respetar los deberes que la ley les impone para la tutela de los intereses comunes.

Conforme a estos principios, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles declara en su artículo 1^o que "... cada propietario de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local...", y, ratificando este principio le autoriza a que podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su unidad privativa, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. Es decir, que en este sistema cada condómino es dueño exclusivo de su fracción privada y sus derechos sobre la cosa objeto de este dominio, son tan absolutos como los pertenecientes al propietario único de una casa, con la sola excepción de abstenerse de realizar actos de disposición material que afecten a las partes comunes, y de respetar las normas de convivencia dentro de los límites marcados por el propio Reglamento del Condominio.

En consecuencia, el propietario de cada unidad privada puede venderla, arrendarla, hipotecarla ó gravarla en cualquier otra forma, como puede ser: constituyendo servidumbres, derechos de usufructo, uso, habitación, y, en general, efectuar toda clase de disposición jurídica, onerosos o gratuitos, inter vivos o mortis causa, así como de disposición material siempre que no perjudiquen el derecho de los demás y respeten las obligaciones impuestas por la ley.

Nos hallamos pues, en presencia del dominio ordinario con todas sus características distintivas y con sus dos grandes limitaciones: la ley y el derecho ajeno.

A continuación pasaremos a analizar cuáles son esos actos de disposición material que puede realizar el condómino.

Primero.- Del derecho de propiedad exclusiva -- que cada condómino tiene sobre su unidad privativa, surgen las facultades de usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establezcan la Ley de Propiedad en Condominio, la escritura -- constitutiva y el reglamento del mismo; pero no podrán ser objeto de -- venta o arrendamiento partes de las unidades privativas (subarrendamiento), como veremos posteriormente.

Segundo.- Los propietarios pueden realizar toda clase de cambios, modificaciones o instalaciones sobre las partes materiales internas de los departamentos, viviendas, casas o locales de sus exclusivas pertenencias. Así, podrán modificar o variar a manera de -- ejemplo; el decorado artístico de cada unidad (pintura, revoques de la faz interior de los muros, colocación de tornillos o clavos en las paredes, etc.), o darles condiciones de mayor confort (cambiar de lugar, colocar o quitar tabiques que no desempeñen funciones de sostén, o elementos que puedan ser conectados sin dañar las instalaciones generales -- existentes, como cocinas, estufas, radiadores de calefacción, artefactos sanitarios, etc.) y, en fin, podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, sin perjuicio de la prohibición que lea incumbe de abstenerse de efectuar -- innovaciones o modificaciones que afecten a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble, etc.

Tercero.- Todos estos actos de disposición material a que aludimos, corren a cargo de cada propietario de los distin--

tos departamentos, viviendas, casas o locales, pues aunque la ley no lo manifiesta expresamente, se entiende en forma implícita.

Cuarto.- Respecto de los condóminos, cuya unidad privativa esté situada en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el Reglamento del Condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble (art. 23 L.P.C.I.):

Quinto.- Por lo que se refiere a la cuestión de determinar si el propietario de un departamento, vivienda, casa o local puede dividirlo por su sola voluntad, a fin de adjudicar a distintos propietarios las fracciones resultantes. Nuestra Ley establece en su artículo 17 que no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, las partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. Su incumplimiento originaría, según fuera el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38, que se refiere a que el condómino "podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto..."

Este criterio es muy importante, porque si se permitiera esa división y adjudicación, importaría la disposición y alteración de las partes comunes en beneficio individual; además de que -

la admisión de un nuevo miembro en estas condiciones, produciría la necesidad de reajustar los porcentajes de contribución de los propietarios respecto a las expensas comunes.

Sexto.- Tratándose de actos de disposición jurídica que cada propietario puede realizar sobre su respectiva fracción privada, cabe señalar que son de aplicación en todo lo que a ellos se refiere, las normas correspondientes de derecho común, teniendo en cuenta las particularidades de cada caso.

Por ello, solo consideraremos algunos de los supuestos que pueden presentar características particulares.

a) Venta.- Según lo hemos dicho, cada propietario de un departamento, vivienda, casa o local goza, dentro del régimen en estudio, de todas las facultades jurídicas derivadas del dominio y, entre ellas, de la principalísima de enajenar libremente sus respectivas unidades, sin sujeción a precios determinados y sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás propietarios de departamentos, viviendas, casas o locales en el inmueble, y sin que éstos puedan ejercer ningún derecho de preferencia, tanto o retracto.

El derecho del tanto, solo se encuentra establecido a favor del inquilino de un departamento, vivienda, casa o local sujeto al régimen de propiedad en condominio, no pudiendo el propietario vender a terceros si el inquilino desea ser comprador en igualdad de precios y condiciones. Tratándose de condominios construidos o financiados por instituciones oficiales, también existe este derecho, solamente que con algunas modificaciones que veremos cuando tratemos este tipo de condominios.

b) Arrendamiento.- El dueño de un departamento, vivienda, casa o local, puede arrendarlo libremente a quien y en las condiciones que desee.

En estos casos, el arrendatario tendrá las facultades y obligaciones contractuales y legales de derecho común, quedando especialmente obligado a respetar el destino fijado a la unidad arrendada cuyo cambio no podrá efectuar, aunque el respectivo contrato no lo prohíba expresamente, para destinarla a fines diferentes de los correspondientes a la naturaleza del inmueble o edificio.

El arrendatario o cualquier otro ocupante usará el departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; no hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, - (artículo 22, L.P.C.I.).

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador, para los efectos que procedan (artículo 17, L.P.C.I.).

Las demás relaciones entre el propietario (condómino y el arrendador se regirán también por las normas comunes reguladoras de los arrendamientos urbanos.

c) Usufructo.- El dueño de un departamento, vivienda, casa o local, puede darlo en usufructo. En estos casos, las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario serán las mismas que se establecen en los demás casos comunes de usufructo, con las modificaciones que se exige considerar por la situación de estas propiedades en condominio.

d) Hipoteca.- La facultad de hipotecar cada fracción autónoma es un derecho inherente al de propiedad de que goza cada partícipe sobre su porción privada, y, comprende invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Mientras el inmueble de que se trata exista materialmente, y con él el departamento, vivienda, casa o local gravado, no se presentará al acreedor dificultad alguna que difiera de las que puedan surgir del gravamen de bienes inmuebles en general. Si el deudor no cumple, ejecutará la garantía ejerciendo su derecho sobre el precio de venta de la fracción afectada con sus accesorios, sin necesidad de esperar que el sistema se liquide y se efectúe la partición.

Ello resulta así en virtud de la singular naturaleza jurídica del instituto de la propiedad en condominio, que no debe confundirse con la copropiedad.

En consecuencia, la hipoteca de un departamento vivienda, casa o local en nada modifica la situación del inmueble grava

do ni las partes comunes que son accesorios de éste. El acreedor se sitúa en el lugar del deudor cuyos derechos ejerce. El inmueble ya está dividido y no hay necesidad de realizar partición alguna. La hipoteca se otorga sobre la parte dividida e indivisa del deudor, y el acreedor se limita a hacer vender esa parte, a la vez real e ideal, para cobrarse con el precio así obtenido.

2.- Obligaciones de los Condóminos.

Las obligaciones que pesan sobre los condóminos en razón de sus porciones de propiedad individual son, en líneas generales, las mismas que rigen en materia de propiedad en general, con algunas exigencias particulares lógicamente aceptables, en virtud del carácter especial que inviste esta institución jurídica.

De ahí que la ley sólo les dedique unas escasas normas, que se complementan con las establecidas para las partes comunes, y con una serie de prohibiciones relacionadas con los actos que los propietarios de las unidades privativas no pueden efectuar, por exigirle así la necesidad de respetar el derecho de los demás.

Las obligaciones de los condóminos, por los actos, obras y reparaciones derivadas de sus porciones privadas, se reducen a los siguientes:

- a) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios;
- b) Efectuar el pago de los impuestos, contribuciones fiscales, etc.;
- c) Abstenerse de ejecutar actos que afecten las normas de convivencia.

- a) **Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.**

Esta obligación le está expresamente impuesta a cada condómino por el artículo 24 en su tercera parte: " cada propietario... estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios ". Es muy importante esta obligación, porque si el propietario (condómino) no cumpliera con ella podría perjudicar a los servicios comunes e instalaciones generales del inmueble.

Por otra parte, como ya manifestamos anteriormente, el propietario tiene la facultad de hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento... o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecten a la estructura paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble (artículo 24, L.P.C.I.).

- b) **Efectuar el pago de los impuestos, contribuciones fiscales, etc.**

El pago de los impuestos y contribuciones fiscales es una obligación que pesa sobre todo propietario de un bien raíz.

En tal virtud, la ley solo se limita a establecer lo siguiente en su artículo 40 "Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás

impuestos o derechos que en razón del condominio sean causantes por sí mismos."

Es decir, los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes. Para efectos fiscales cada departamento, vivienda, casa o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir, así lo establece el artículo 39 de la Ley de Hacienda del D.D.F.

o) Actos contrarios a las normas de convivencia.

Otra obligación a cargo de los dueños de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, es la abstenerse de ejecutar actos que resulten contrarios a las reglas que rigen la convivencia. El artículo 22 dice a este respecto, "que cada condómino u ocupante usará su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia:

1.- Destinarlo a usos contrarios a la moral o a buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación;

2.- Ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Las prohibiciones apuntadas se explican como --

restricciones normalmente impuestas a los titulares, por la necesidad de limitar el ejercicio de los derechos de cada uno en interés recíproco de los propietarios vecinos. Es muy importantes ésta obligación, debido a que la relación con los vecinos puede establecerse no solo por los costados de su unidad privativa, sino también por los pisos o techos. Todo ello implica una estrecha unión cuyas consecuencias la ley ha creído conveniente considerar, imponiendo a los diversos dueños lógicas limitaciones a la amplitud de sus derechos, derivadas de la relación inmediata de sus propiedades con los demás y con el destino de los otros departamentos, viviendas, casas o locales, las cuales estudiaremos a continuación.

1.- Destino.- Entre los límites impuestos al ejercicio de los derechos de propiedad de cada titular sobre sus unidades singulares, en razón de la necesidad de asegurar una relación armónica en sus relaciones recíprocas, se halla la prohibición de alterar el destino fijado para ellas (conforme a la naturaleza del uso que están destinadas a prestar en el inmueble, ó el determinado por la voluntad de los condóminos en la escritura constitutiva), o cuando el cambio de su destino implique un uso contrario a la moral o a las buenas costumbres. Es decir, que cualquiera que sea el carácter del destino previsto para los bienes privados, ningún condómino puede cambiarlo por su sola voluntad, cuando tal variación se halle prohibida por el Reglamento del Condominio ó aún sin estarlo expresamente por éste, pueda causar molestias a los demás partícipes o disminuir o perjudicar el valor o extensión de sus respectivos derechos en el inmueble.

En un inmueble destinado a vivienda, no se po--

dría por ejemplo, explotar un negocio de bailes públicos, sala de espectáculos, tienda, oficinas, comercios, etc., que impliquen un aumento de ruidos o del tránsito en los pasillos, escaleras, elevadores, que impidan a los demás propietarios de departamentos, viviendas, casas o locales servirse de los bienes comunes conforme a sus derechos, si la excepción no está expresamente autorizada por el Reglamento del Condominio o de la escritura constitutiva.

Con mayor razón la ley prohíbe, fundándose en consideraciones de orden público que ya no admiten excepción, la instalación en el edificio de ambientes que puedan resultar contrarios a la moral y buenas costumbres, o perjudiciales para la salubridad de sus moradores. Tal sería el caso del destino de una unidad singular para servir a la atención y tratamiento de enfermedades infecciosas, o a otras actividades prohibidas por las autoridades del Departamento del Distrito Federal o Sanitarias.

2.- Obligaciones de Convivencia. Debido a la naturaleza especial de esta institución, es esencial la obligación de respetar la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes; por lo que la disminución que de sus facultades experimente cada partícipe por efecto de los idénticos derechos de los demás, se manifiesta en mayor grado en razón de la contigüidad de los respectivos dominios singulares.

Por ejemplo; la disminución del calor ambiental en un departamento, vivienda, casa o local, proveniente de la instalación en la propiedad contigua de un aparato de refrigeración de gran potencia, o el calor excesivo en su caso, de la construcción de chimeneas u hornos fuera de las distancias permitidas (art. 845 del Cód. Civil).

Tales usos constituyen actividades prohibidas que importan una disminución del derecho de goce de los moradores perturbados por ellas, exclusivamente imputables a quienes hubieran efectuado las innovaciones perjudiciales. Otro ejemplo similar es, cuando el sonido de instrumentos musicales o el rumor de voces exceden los límites de la tolerancia normal (academias de baile o canto, uso de radios, altoparlantes o gramófonos de mucho volumen).

b) EN RELACION A LOS BIENES DE USO COMUN.

1.- Derechos de los Condóminos

Los derechos que corresponden a los diversos -- condóminos en relación a los bienes comunes son en razón de que cada -- uno puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes como cosa propia, con la única condición de no hacerla servir a usos diferentes de los de su destino específico y de no perjudicar el derecho igual de los demás.

En virtud de estos principios, los sistemas modernos de legislación relativa al Régimen de propiedad en condominio, -- confieren iguales derechos de uso a los condóminos sobre los bienes comunes, haciendo abstracción del mayor o menor valor de sus cuotas y de la importancia de sus respectivas propiedades exclusivas. Conforme a -- ello, tiene el mismo derecho de uso sobre los bienes comunes, el dueño de un lujoso departamento en el último piso, que el propietario de un -- modesto local en la planta baja.

Seguendo estas reglas, nuestra Ley establece --

que "cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás" (art. 16 L.P.C.I.). Repite así la norma que el propio Código Civil para el Distrito Federal consagra al referirse a la Copropiedad (art. 943 -- del citado Cód. Civ.), condicionando el derecho de los copropietarios -- de servirse de las cosas comunes, al cumplimiento de dos requisitos: -- a) que dispongan de ellos conforme a su destino y, b) que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Este derecho al uso normal de las cosas comunes por parte de los integrantes del sistema (condóminos), se halla debidamente establecido tanto en el Reglamento del Condominio como en la escritura constitutiva, pero también se podrá regir cuando así proceda, -- por las normas del Código Civil y otras leyes que le fueran aplicables.

-- " Cada condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes comunes del condominio que se consideren comunes (artículo 11, 2^o párrafo L.P.C.I.). Entonces cada condómino tiene sobre -- las cosas comunes, un derecho de propiedad efectivo y completo, pero -- que solo podrá materializarse o individualizarse cuando termine el régimen de propiedad en condominio.

Una vez establecido el principio de que cada -- condómino puede gozar de los bienes comunes en igual medida, independientemente del valor de su unidad singular; ahora nos corresponde determinar el derecho de propiedad que cada uno de ellos tiene en rela --

ción a esos bienes.

Así, el artículo 12 de la ley consagra que "el derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional — al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto". O sea, que éste derecho difiere fundamentalmente con el de uso sobre tales bienes.

El derecho de uso que compete a cada condómino es independiente del valor de su respectiva unidad privada, mientras — que tal valor sí influye para fijar la proporción de sus derechos de — propiedad sobre los bienes comunes.

La cuestión reviste importancia, no solo por — que los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes estarán — condicionados al valor de sus unidades singulares, sino porque también determinará, la proporción en que cada uno de ellos deberá contribuir a los gastos o expensas derivadas del funcionamiento de esos bienes comunes.

Ahora bien, para determinar el valor de las unidades singulares hay que tomar en cuenta sus ventajas y comodidades intrínsecas derivadas de su ubicación, amplitud, número de habitaciones, de su exposición al sol y demás caracteres estructurales, en relación — con las que presenten otros departamentos, viviendas, casas o locales — en el mismo inmueble, sin tener en cuenta las obras de ornato o de arreglo interior que hubieren ordenado sus propietarios.

Esto es muy importante, ya que si un propietario mejora su unidad singular con obras de embellecimiento o confort, — lo está dando un mayor valor venal que a él solo beneficia, y que lo — permitirá obtener un precio quizá más elevado, si decide venderla o —

arrendarla, pero que nada tiene que ver con el valor real que se le fije con el objeto de establecer la medida de su contribución en los gastos comunes, los cuales no aumentarán en razón de los trabajos de esa clase que se hubieran realizado en las propiedades exclusivas; pues, de lo contrario, ello equivaldría a asegurar a los demás un enriquecimiento sin causa a expensas del que se ocupó de mejorar su unidad.

Otro de los derechos de los condóminos en relación a los bienes comunes, se encuentra establecido en el art. 14, "serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, -- viviendas, casas o locales ".

Finalmente, aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone la Ley de Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables (art. 15 L.P.C.I.).

Esto se debe al carácter especial de este tipo de propiedad, donde se combinan dos figuras distintas —propiedad y copropiedad— cuya unidad de destino hace que las relaciones de derecho formen un todo indivisible, es decir, hay una indisoluble unión de las partes comunes con las privadas; cuya separabilidad daría paso a la extinción del sistema.

Por ello el artículo 1^o párrafo III, establece que "el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable ó embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, res

pecto del cual se considere anexa inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división."

2.- Obligaciones de los Condóminos.

Los gastos devengados en la administración, reparación y conservación de los bienes de uso común, así como los gastos originados por razón de innovaciones o mejoras del inmueble común, estaban, en los albores del advenimiento organizado del sistema de propiedad en condominio, en principio, a cargo de los diferentes propietarios del inmueble en proporción al beneficio directo y estrictamente material que cada uno pudiera recibir del aprovechamiento de ellas.

Así en Francia, las Costumbres de Orleans y de Normandía solucionando el punto obligando a los propietarios de cada piso a reparar los muros a su altura, mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último piso cargaba con la conservación de la techumbre, y en caso de existir varios pisos, los gastos de la cobertura se distribuían entre los dueños en partes iguales o en proporción al uso que de ella hicieran.

Actualmente, todas aquellas fórmulas que tenían exclusivamente en cuenta el mayor o menor uso que los dueños de los pisos o departamentos hicieran de las cosas comunes, han sido abandonadas por las legislaciones modernas; que adoptan la regla de que todo gasto necesario o conveniente para la conservación, reparación y administración de los bienes comunes, se divide entre todos los condóminos en proporción al valor económico de la parte privada de cada uno en el edificio o inmueble.

Nuestra Ley sigue el sistema moderno cuando dispone en su artículo 35 que, "la contribución de los condóminos a la -- constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberán efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29, fracción VII.", éste artículo señala que la Asamblea tiene facultad para establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio... El monto de éstos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4^o, fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el número que cubra los gastos de tres meses.

Pero también va más allá, pues además de repartir dichas cargas en proporción al valor de cada unidad singular, reparte también cargas especiales en razón del uso exclusivo sobre determinados bienes comunes, que un grupo de condóminos pueda hacer de ellos.

En virtud de esto último, el artículo 36 de la L.P.C.I. dispone que "cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos--

beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos e instalaciones. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos."

Como podemos ver, nuestro país adopta el sistema de repartición proporcional en relación al uso, única y exclusivamente para aquéllos comunes devengados por cosas o servicios estrictamente divisibles, o sea, que cuando a un grupo de condóminos le sirvan exclusivamente determinados bienes comunes, también pagarán los gastos especiales que requieran dichos bienes. Respecto a estas cuotas hablaremos posteriormente en el punto que sigue, ya que es un complemento de éste.

Tratándose de obras, en los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes (art. 25 L.P.C.I.).

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaces su operación (art. 24 L.P.C.I.).

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

plena satisfacción (art. 26 parte final, L.P.C.I.).

c) **EN RELACION A LOS FONDOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO Y DE RESERVA.**

Como manifestamos en el punto anterior, los condóminos tienen la obligación de contribuir por medio de cuotas para la constitución de un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio; a continuación analizaremos en qué consisten esos gastos.

1.- **Gastos de Administración y Mantenimiento.**

Por lo que se refiere a los gastos de administración, en un sentido amplio " comprende todos aquéllos actos jurídicos y materiales relativos a la utilización y aún a la conservación de los bienes comunes, que no impliquen modificación o alteración sustancial a la naturaleza de ellos, y que tengan por objeto asegurar el normal uso y goce de la cosa común a que tienen derecho sus propietarios.

Serán por lo tanto, gastos de administración a cargo del conjunto de condóminos, en general, todas las erogaciones --- que por lo común deben efectuarse para atender a las necesidades de vivienda y máximo disfrute de los moradores del inmueble, conforme a su destino y características particulares del sistema de propiedad (v. gr. gastos que origine la retribución del administrador, expensas por barrio, iluminación y limpieza de las partes comunes, funcionamiento de los servicios de calefacción, agua fría o caliente, ascensores, etc.).

Los gastos de administración suelen identificarse con los de mantenimiento, pero los primeros se refieren más estrictamente a la prestación de los servicios y a la manutención del goce común; mientras que los segundos comprenden la conservación material de los bienes propiamente dichos del conjunto de la construcción." ⁴⁶

Pero tanto unos como otros, deben considerarse gastos necesarios para asegurar a los condóminos del inmueble, el uso, goce y disfrute de sus propiedades singulares.

Los gastos de mantenimiento tienen por objeto la conservación de los bienes comunes e impedir su deterioro. Tal finalidad justifica la obligación de los condóminos de contribuir en dichas expensas; las cuales se utilizan para la reparación de las partes y bienes comunes del inmueble, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro.

De la lectura del artículo 26 de nuestra Ley, se desprende que existen 3 clases de obras o reparaciones en los bienes comunes e instalaciones generales:

a) Obras Necesarias.- Fr. I "las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, del Departamento del Distrito Federal bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condóminos, a --

⁴⁶ I b i p. pp. 231-232.

fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente.

En consecuencia, todo daño o desperfecto que se produzca en algún elemento común (p. ej., desgaste en los revoques o mampostería, techos, pisos, escaleras comunes, pasillos, etc., por el uso, acción del tiempo y de los elementos climáticos, pinturas de paredes y puertas comunes, roturas de calderas, desgaste de cañerías, etc.) deben ser inmediatamente reparados.

La facultad de ejecutar este tipo de obras le incumbe al administrador del inmueble, quien como veremos más adelante, es la persona encargada por la Ley, para administrar los bienes de aprovechamiento común y de proveer a la recaudación y empleo de los fondos de administración y mantenimiento.

b) **Obras Voluntarias.**— Este tipo de obras solo tiene por finalidad: a) darles un mejor aspecto a los bienes comunes; u b) obtener una mayor comodidad.

Por lo que se refiere a las obras de mejor aspecto, tenemos por ejemplo: el revestimiento de las paredes del vestíbulo de entrada del inmueble, anteriormente cubiertas de una simple pintura de agua, por planchas de madera o losas de mármol, constituye una obra de mejora del aspecto del bien común que no resulta perjudicial a la configuración arquitectónica interna del inmueble.

Respecto a las obras para obtener una mayor comodidad, puede ser la ampliación del pasillo de acceso común en un inmueble de departamentos; también la ampliación de un hall o vestíbulo, la transformación de un techo en terraza, etc.

Como esta clase de obras no son necesarias, además pueden aumentar el valor del condominio, el administrador no puede ejecutarlas por propia voluntad; por lo que se requiere el voto aprobatorio del 75 % de los condóminos, reunidos en asamblea.

c) Obras de Reparación Urgente.- Este tipo de reparaciones son aquéllas que por su propia naturaleza deben efectuarse sin demora, para evitar un perjuicio actual o el aumento de un daño. Su carácter de impostergables, justifica que los mismos condóminos las realicen en caso de falta del administrador .

En el caso de vicios de construcción del condominio, es responsable el enajenante. Las obras o reparaciones en los bienes comunes e instalaciones generales viciados, serán a cargo del resto de los condóminos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 4^o, fracción VIII.

Finalmente, el citado artículo 26 establece que se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

2.- Gastos de Reserva.

Son aquéllos que se realizan para la adquisi —

ción o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el --
condominio. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse
en valores de renta fija, redimibles a la vista.

La contribución de los condóminos a la constitu-
ción de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, -
deberá efectuarse de la siguiente manera:

Su pago podrá dividirse en mensualidades, que -
habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integra-
rá en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local,
establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4^o,
en su fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de am-
bos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fon-
do de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de ren-
ta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y adminis-
tración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario -
que cubra los gastos de tres meses.

Conforme a las facultades que le concede nues-
tra Ley de Propiedad en Condominio, el administrador será la persona en
cargada de requerir a cada condómino, en los plazos fijados, la cuota -
que les corresponde aportar para los citados fondos, debiendo otorgar--
les recibo por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior.

¿Que pasa cuando no se cubren las cuotas?.- Las
cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, -
causarán interés al tipo legal (nueve por ciento anual, art. 2395 del -
Cód. Civil) o al que fije el Reglamento del Condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva o i

vil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena - convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien - lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento del Condominio, en su caso, en que hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta - acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de - pago (la ley no especifica si tienen que ser esos recibos de tipo conse - cutivo).

El Reglamento del Condominio podrá establecer - que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restan - tes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la re - cuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, - el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las canti - dades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional - que les corresponda (art. 37 de la L.P.C.I.)

Esta disposición es tan importante, que debería ser establecida en forma de norma legal imperativa y no solamente como una posibilidad en el Reglamento; dado que por su aplicación se posibi - lita el funcionamiento ininterrumpido de la administración del condomi - nio en forma automática, sin necesidad de tomar medidas concretas en ca - so de una demora, sin que, espero, por otra parte, admita una espera en favor de los morosos, debido a que se refiere únicamente a la forma de

cubrir interinamente adeudos originados por el incumplimiento de los mo
rosos.

Incumplimiento de las Obligaciones.— Cada condómino que -
reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsa--
ble de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demanda-
do para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta públi-
ca, respetándose el del tanto, en los términos del Reglamento del Condo-
minio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condómi-
nos, por un mínimo del 75 % de éstos (art. 38 L.P.C.I.).

Por medio de tal autorización legal, el Reglaman-
to puede aumentar la eficacia del derecho del tanto en gran medida, es-
decir, en mayor forma que la prevista en el artículo 2307 del Código Ci-
vil, que se contenta con la notificación a las personas que gocen del -
derecho del tanto, relativa al término de la subasta.

El Reglamento puede establecer así la preferen-
cia de los sujetos que gocen del derecho del tanto, frente al postor en
los términos de su postura. En tal forma, el derecho del tanto surte --
efectos también en la subasta, sin que afecte a su resultado, es decir,
al monto del precio obtenido a través de pujas.

En virtud de los actos de disposición jurídica
que los condóminos tienen sobre su propiedad exclusiva, pueden darla en
arrendamiento, usufructo, habitación, etc.; entonces el condómino y su
arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, deberán de arreglar -
entre sí, quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás -
condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condó-
mino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino -

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

Si una vez establecidas dichas obligaciones, el incumplimiento de ellas fuese de un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos señalados anteriormente, es decir, del art. 38.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento, o a los Tribunales competentes (art. 41 L.P.C.I.).

d) EN RELACION A LOS GRAVÁMENES

Por lo que se refiere a este punto, el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio establece que "los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta. "

Este artículo es contradictorio, porque primero establece la mancomunidad y luego la excluye.

A este respecto vamos a poner un ejemplo: en el caso de un crédito hipotecario contratado por los condóminos, para la ejecución de obras o trabajos al inmueble. Es de considerarse de que si esos trabajos van a beneficiar a todos los condóminos, lo justo es que todos ellos respondan a ese gravamen. Ahora cabe plantearnos la siguiente pregunta, ¿en qué forma?, estimamos que debe ser en forma mancomunada, pero determinada en proporción al valor de su departamento, vivienda, casa o local, es decir, se aplica el mismo criterio de contribución relativa a las expensas comunes; debido a que las deudas contraídas por todos los condóminos siempre es en relación a los bienes comunes, a su bienestar general, por lo que no estaría bien que uno solo ó algunos de los condóminos cargaran con todo el gravamen.

Entonces se debería suprimir en el segundo párrafo del citado artículo, la palabra mancomunidad, para quedar como sigue: "cada uno de los condóminos responderá solo del gravamen que correspondiera a su propiedad. Toda cláusula que establezca solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta."

Por otra parte los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de transmisión de dominio, por el Reglamento del Condominio o por la Ley de Propiedad en Condominio y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

No se incluyen sin embargo, los muebles y otros objetos que se encuentren dentro de la unidad singular y que pertenecen al propietario de éste, en la masa que responda en el marco de la garantía real comentada.

Esta garantía real puede ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Con base en tal inscripción todo interesado puede pedir del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. Esto puede tener mucha importancia para una persona interesada en la adquisición de una propiedad en condominio y que con fundamento en la garantía real comentada respondería de las deudas del vendedor del condominio.

La liquidación del administrador solo surtirá efectos legales, si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o de quien lo sustituya.

e) OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS.

Hemos reservado este inciso para hablar en particular de los condominios construidos en las zonas de regeneración urbana, y, de los construidos o financiados por las instituciones oficiales, debido a que presentan determinadas ventajas y modalidades en cuanto a su régimen.

Es necesario dejar aclarado antes, para evitar confusiones, el contenido del primer párrafo del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio, el cual indica que "la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana en el Distrito Federal se declaran de utilidad pública. "

Esta disposición debe de ser interpretada gramaticalmente, en el sentido de que se trata de dos factores independientes entre sí, a saber, por una parte constitución de condominio y por la otra regeneración urbana. Pues hay quien afirma que esa utilidad pública debe ser entendida en razón de una combinación de ambos factores y no la conciben en los condominios en forma independiente.

Aparte de declarar de utilidad pública la constitución de condominios, el mismo precepto en su tercer párrafo, provee "medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios", medidas que pueden ser adoptadas por el Departamento del Distrito Federal. Pero no se especifican en qué podrían consistir tales medidas, de modo que las autoridades se encuentran autorizadas para llevarlas a cabo "en una forma muy amplia".

La declaración de utilidad pública de estos dos factores, tiene su razón de ser. Respecto de la Propiedad en Condominio ésta surge entre otras causas por el aumento de la población, la escasez de vivienda, el alza considerable en el valor de los terrenos, de las obras de urbanización, etc., con el objeto de dar solución a los problemas relativos a la vivienda que son de interés colectivo.

Sin embargo, actualmente es conocido por todos nosotros que el problema habitacional sigue igual o mejor dicho ha empeorado, debido a que los particulares que construyen condominios, especulan mucho con el precio y ahora resulta más conveniente comprar una casa, en donde se ejerzan todos los actos de dominio inherentes a la misma como propiedad particular, que una propiedad en condominio con las limitaciones que el propio sistema impone.

Por lo que se refiere a las zonas de regeneración urbana, su utilidad pública es indiscutible, pues es uno de los programas que lleva cabo el Estado y que juntamente con otros, tienden a ordenar el desarrollo urbano en el Distrito Federal, solucionando así múltiples problemas urbanos.

La mención que hace la Ley de Propiedad en Condominio de las zonas de regeneración urbana, se debe a que pueden ser --
construidos condominios en ellas, para lo cual ha establecido determinadas exenciones para quienes los construyan y para los que adquieran --
los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales en condominio en las zonas ya regeneradas.

Una vez aclarada la norma comentada, pasaremos a estudiar en forma somera los condominios construidos en esas zonas, --
para tratar posteriormente los construidos o financiados por instituciones oficiales.

Condominios Construidos en Zonas de Regeneración Urbana.

Para tratar este tema iniciaremos hablando de --
los programas y planes de regeneración urbana, con el objeto de tener --
una noción más amplia de esas zonas y poder centrarnos en lo que nos interesa; la construcción de condominios en dichas zonas.

La regeneración urbana es uno de los programas que lleva a cabo el Estado por conducto del Departamento del Distrito --
Federal, en base a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Esta Ley tiene por objeto "ordenar el desarrollo urbano en el Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, --
establecer las normas conforme a las que dicho Departamento ejercerá --

sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento."⁴⁷ Y entre sus tendencias se encuentra, el evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular.

Para cumplir con todas las funciones que le son señaladas en materia de planeación urbana, el Departamento del Distrito Federal deberá de integrar un Plan Director para el Desarrollo Urbano, que es "el conjunto de reglamentos, normas técnicas o disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados. " ⁴⁸

" Este Plan Director estará dividido en:

I.- Un Plan General, en que se determinen los objetivos, estrategias, procedimientos y programas fundamentales a corto, mediano y largo plazos, que regirán el funcionamiento y desarrollo urbano del Distrito Federal, condicionados al bienestar socioeconómico nacional y dependientes de él;

II.- Los Planes Parciales que resulten necesarios, cuyo fin sea la realización de alguno o varios de los objetivos del Plan Director; y,

III.- El Sistema a seguir para evaluar los resultados del Plan General, así como de los Planes Parciales y la incorporación de estos resultados al proceso de planeación. " ⁴⁹

Así tenemos que uno de los planes parciales puede ser el mejoramiento o regeneración urbana, que es la actividad ten-

⁴⁷ ASENTAMIENTOS HUMANOS. Ley de Desarrollo Urbano del D.F. p. 37.

⁴⁸ I b i p. p. 41

⁴⁹ I b i p. pp. 42-43.

diente a ordenar el desarrollo del Distrito Federal y renovar sus áreas urbanas.

El Plan Parcial de Regeneración Urbana se aplica en aquellas zonas, que en forma total o parcial se encuentran deterioradas física o funcionalmente, con el fin de reordenarlos, renovar los o protegerlos, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

El Departamento del Distrito Federal hará la declaratoria de las Zonas de Regeneración Urbana, que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, y, en la Gaceta Oficial del mismo Departamento, además de que se le dé publicidad en los periódicos de mayor circulación, y contendrá:

- I.- La demarcación;
- II.- Las características y condiciones del área;
- III.- Las limitaciones de uso;
- IV.- La duración; y,

Se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Registro del Plan Director.

* Los propietarios y poseedores de los predios incluidos en los planes de regeneración, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los propios planes; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con el Departamento del Distrito Federal o con terceros. En el caso de que los propietarios y poseedores no cumplan con las obligaciones y convenios señalados, el Departamento del Distrito Federal podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública

ca e interés social." 50

Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Ahora pasaremos a hablar de la construcción de condominios en éstas zonas, siendo los artículos 9 y 10 de la Ley de Propiedad en Condominio, los que se refieren a ellos.

V e n t a j a s :

1) **Exención de derechos.**- Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

2) **Derechos de Inquilinos.**- La citada ley, preve la posición jurídica de los inquilinos existentes en edificios expropiados para el efecto de construir condominios, y son las siguientes:

- a.- Una indemnización de acuerdo con el procedimiento de expropiación;
- b.- Un derecho de preferencia para convertirse en condóminos; y,
- c.- Un derecho de preferencia para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento.

Estas tres posibilidades no pueden existir en -

forma acumulativa, sino en forma alternativa, de manera que el inquilino solo puede optar por una.

Sin embargo, sería conveniente que se otorgara una indemnización adicional en forma acumulativa, respecto de las dos últimas posibilidades señaladas. Nos referimos a una indemnización de carácter adicional, no completa, es decir, que se refiera solamente a gastos causados por el tiempo que transcurra entre la desocupación del objeto anterior y la ocupación del nuevo objeto.

Por otra parte, nuestra ley no señala si el inquilino desocupado debe reunir determinados requisitos, para poder hacer uso del mencionado derecho de preferencia.

3) Exención de Impuestos.- Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana, estarán exentos del impuesto sobre traslación de dominio, y el Gobierno del Distrito Federal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

Condominios Construidos o Financiados por Instituciones - Oficiales.

Teniendo en cuenta que el problema de la habitación es uno de los más agudos en México, ha sido preocupación constante del Estado y de la iniciativa privada el tratar de resolverlo.

" El Estado ha creado instituciones y promulgado leyes que tienen disposiciones relativas a la resolución del problema, como la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., la ley que creó el Instituto Nacional de la Vivienda, la Ley

del Seguro Social, la Ley de Pensiones Civiles, etc. Pero el Estado solo, aún con todos sus recursos, no podría solucionarlo, pese a la creación del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores).

En por ello que en 1962, por Decreto publicado el 31 de diciembre de ese año, dió un gran paso el propio Estado, al -- adicionar el artículo 19 de la Ley General de Instituciones de Crédito y permitir a aquéllas que realizan operaciones de depósito de ahorro, -- canalizar sus vastos recursos hacia el préstamo para la vivienda de interés social.

Así mismo, para la adecuada utilización de los recursos financieros, tanto del Estado como los provenientes de la banca privada, y también con el objeto de imprimir dinamismo a las realizaciones del Programa Financiero de Vivienda, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó en el Banco de México, S.A., con fecha 10 de abril de 1963, el fideicomiso denominado "Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). " 51

Ante esa necesidad que se siente en México por la falta de viviendas, también se pensó en que un título como el Certificado de Participación, aplicado al campo inmobiliario podría facilitar la construcción de viviendas. Por lo que el Gobierno Federal encargó al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. atender este -- problema, y, obtuvo una adición a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que trata de "los Certificados de Participación". Es el Capítulo V bis del título I, que comprende los artículos del 228a al -- 228v, promulgado por Decreto del 30 de diciembre de 1946.

51 BAUCHE GARCIDUEÑO, MARIO. Operaciones Bancarias. pp. 332-333.

Los Certificados de Participación llevan implícita en su naturaleza el derecho de copropiedad, ya que dan derecho a una "parte alcuota" de los frutos de los valores, del derecho de propiedad y del producto neto que resulte de la venta de los bienes, derechos o valores. Además, presuponen la constitución de un fideicomiso.

Los Certificados de Participación Inmobiliaria pueden ser amortizables o inamortizables, los primeros son los que dan derecho al reembolso del valor nominal del título, y, los segundos, son los que no dan derecho al reembolso del valor nominal del título.

" Por decreto publicado en el Diario Oficial -- del 30 de diciembre de 1953, se reformó la Ley Orgánica del citado Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.⁺, y en su capítulo VII se reglamentó la emisión de "certificados de participación inmobiliaria". Las principales modalidades son que los certificados inamortizables que emita recaerán generalmente sobre inmuebles destinados a habitaciones populares y sólo podrán ser suscritos por los ocupantes de dichos inmuebles.

Para financiar la construcción de un edificio -- destinado a habitaciones populares, puede el citado banco emitir certificados reembolsables y del producto de su venta hacer el financiamiento de la edificación. En tal caso, emite igualmente certificados irrembolsables de los que serán titulares los ocupantes del edificio y el -- producto de esa emisión se destinará a amortizar la emisión de los certificados reembolsables.

Mediante este procedimiento se logra que el banco lleve a cabo financiamiento de construcciones que contribuyan a re--

⁺ Por decreto de 23 de diciembre de 1966, por su artículo 1^o se le -- cambió la denominación al Banco, para quedar: Banco Nacional de --- Obras y Servicios Públicos, S.A.

resolver el problema de la habitación familiar. De igual manera, que quien invierte en certificados no reembolsables consiga habitar una vivienda que al vencimiento de los títulos será de su propiedad, sin que lógicamente tenga derecho a que le sea reembolsado el importe de ellos. Por último, quien invierta en certificados amortizables, asegura la obtención de rendimientos debidamente garantizados.

Los certificados irreembolsables que emite el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., son de circulación restringida, en contra de la regla general de circulación de los títulos de crédito. En efecto, deberán ser siempre nominativos, es decir, a favor de persona determinada; no podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo algunas excepciones; sólo podrán ser enajenados o endosados, previo consentimiento escrito del banco, a personas que llenen los requisitos establecidos por el banco y siempre que los nuevos beneficiarios ocupen realmente la habitación o vivienda amparada por el certificado. " 52

Por otra parte, existen también otro tipo de certificados, que se denominan "Certificados de Vivienda", que fueron creados mediante una adición a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, agregándole el artículo "228a bis", que entró en vigor desde su publicación en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1963.

Este precepto dice así: "artículo 228a bis. Los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento

to directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recu-
perar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate
que se fijan. " 53

Como podemos observar, este nuevo artículo fué
incluido en el capítulo V bis, de la ley citada, que se refiere a los --
certificados de participación.

Por lo tanto, existiendo ya los "certificados --
de participación inmobiliaria no amortizables" por medio de los cuales
se consigue que quien invierte en ellos, pueda habitar una vivienda que
al vencimiento del título será de su propiedad, cabe preguntar qué obje-
to tiene la creación de los de "vivienda" en el nuevo precepto.

A pesar de que tienen semejanzas ambos certifi-
cados, existe una diferencia básica, entre los de vivienda y los de par-
ticipación, como veremos enseguida.

" El citado artículo 228a establece que los cer-
tificados de participación son títulos de crédito que representan el de-
recho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad
de bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para
ese propósito, la sociedad fiduciaria que los emita.

Ya sabemos que al dar derecho a una "parte alí-
cuota" quiere decir que dan derecho a una mitad, a un tercio, un cuar-
to, a un décimo, etc., del derecho de propiedad. Es una consecuencia de
la copropiedad en la que un terreno, una casa o un edificio pertenece a
varios propietarios pro indiviso.

Por su parte el artículo 228e indica que "tra--

53 CARRICO DE COMERCIO. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédi-
to. pp. 291-292.

tándose de certificados de participación inmobiliarios, la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente.

Es decir, la sociedad emisora podrá establecer que el tenedor del título "A" tenga el aprovechamiento directo del departamento "A"; que el tenedor del título "B" tenga igualmente el aprovechamiento del departamento "B", etc. Sin embargo, aun cuando el tenedor del título tuviere el aprovechamiento del departamento "A", o del departamento "B", al vencimiento del título no pasaría a ser de su propiedad ese departamento, sino que sería copropietario de todo el edificio y su parte alícuota sería, por ejemplo, una décima parte del edificio. " 54

En cambio los certificados de vivienda, dan derecho a que al vencimiento del título, se le escriture al tenedor el departamento que venía aprovechando, de manera específica y no una décima parte del inmueble. En efecto, la fracción IV del artículo 3^o del "Reglamento de la emisión de certificados de vivienda", impone la obligación a las instituciones que funjan como fiduciarias, de "otorgar a las personas que hayan satisfecho los requisitos que imponga el certificado, la escritura de la propiedad de la vivienda a que se refiere el título"

Actualmente ese mismo derecho de que gozan los tenedores de los certificados de vivienda, también puede ser adquirido por los tenedores de los certificados de participación inmobiliarios -- inamortizables; conforme a las disposiciones establecidas en los artículos 4^o y 5^o transitorios de la nueva Ley Orgánica del Banco Nacional de

54 PAUCHE GARCIDIEGO, MARIO. Ob. Cit. pp. 227-228.

Obras y Servicios Públicos, S.A., "Artículo Cuarto.- Cuando todos los adquirentes de una misma emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizable efectuada por el Banco, hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas a su cargo en la escritura respectiva y con los correspondientes contratos de compra-venta de dichos títulos; hayan pagado los certificados fiduciarios de adeudo con los certificados de participación inmobiliaria amortizables y — que, en su caso, se hubieren emitido, y no tengan adeudo alguno por — cualquier otro concepto, el representante común convocará a los tenedores de dichos certificados a una asamblea general, a fin de que resuelvan:

a) Que la fiduciaria les transmita los inmuebles fideicometidos, bien sea bajo el régimen de copropiedad o de propiedad en condominio; ...

Artículo Quinto.- Si conforme al artículo anterior, los tenedores de certificados, optaren porque se les transmita — los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, la fiduciaria hará la declaración de constitución de dicho régimen y transmitirá a cada tenedor en propiedad exclusiva la habitación o localidad a que se refiere su certificado y el correspondiente derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de los inmuebles, necesarios para su adecuado uso o disfrute. " 55

Entonces, tenemos que los certificados de vivienda y los de participación inmobiliaria inamortizables conceden los mismos derechos; con la diferencia de que los primeros es por su propia naturaleza, mientras que los segundos, están condicionados a que se lle

⁵⁵ LEGISLACION BANCARIA. Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. pp. 467-468.

nen determinados requisitos.

En cuanto a los certificados de vivienda, hay que hacer notar que son restringidos en su destino. Esto se manifiesta, porque establecen la transmisión de una vivienda, dejando fuera en estricto derecho: la transmisión de oficinas o despachos; ya que conforme a la acepción del diccionario, no se vive o se habita en las oficinas o despachos, sino que solamente se pasan determinadas horas del día en ellos. El mismo Reglamento citado anteriormente viene a confirmar esta restricción, al establecer en la fracción III del artículo 6º "que la vivienda será ocupada exclusivamente para habitación de la familia o personas que dependan económicamente del tenedor del certificado de vivienda."

Este reglamento del que hemos venido hablando, lo elaboró la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y se denomina: "Reglamento sobre Certificados de Vivienda", que la Comisión Nacional Bancaria dió a conocer a las Instituciones de Crédito por medio de su circular 520 del 19 de noviembre de 1964.

Refiriéndonos ya en especial a la Propiedad en Condominio, los certificados de vivienda pueden ser emitidos por las instituciones fiduciarias, para inmuebles en que se haya previsto este régimen de propiedad en condominio, en cuyo caso el reglamento sobre certificados de vivienda contiene disposiciones especiales que deben ser observadas tanto por las propias fiduciarias como por los tenedores de los títulos.

En estos casos, la fiduciaria ejercerá sus facultades de administración en los términos del reglamento de usuarios.

correspondiente, el cual sólo podrá ser expedido y modificado con la --
aprobación de la Comisión Nacional Bancaria.

Deberá formalizarse un convenio en virtud del -
cual, el tenedor que se haya convertido en condueño de las partes comu-
nes y de los servicios generales, manifieste su conformidad en que la -
fiduciaria continúe ejercitando sus facultades de administración sobre
los conjuntos, hasta que el número de dichos condueños alcance un deter-
minado porcentaje de la totalidad, en la inteligencia de que el que se
señale en el convenio no podrá ser inferior a un setenta y cinco por --
ciento.

El derecho a usar la vivienda a que se refiere
el certificado de vivienda, comprende también el de la utilización de -
los servicios generales, por lo que el tenedor del título y quienes vi-
van con él, deberán usar adecuadamente las partes comunes del conjunto
y los servicios generales, y observar una conducta compatible con los -
intereses de los demás usuarios, en los términos que se fijan en el re-
glamento.

Por lo tanto, el tenedor del título, además de
la obligación de pagar puntualmente en las oficinas de la fiduciaria el
impuesto predial, prestaciones fiscales y primas de los seguros que cau-
se la vivienda que ocupa, asumirá la obligación de pagar las cuotas por
gastos que deriven de los servicios generales, de los de administración
y de mantenimiento de todo el inmueble; y, la obligación de cubrir la -
parte alícuota que a la vivienda corresponda tanto en las prestaciones
fiscales que lleguen a imponerse sobre los bienes comunes, como en la -
prima del seguro que ampare las partes comunes citadas.

Corresponde a la fiduciaria fijar las cuotas relativas a dichos servicios generales y de administración, conforme a las bases que señale el reglamento de administración respectivo y proceder a su recaudación.

De igual manera, mientras que las autoridades correspondientes no individualicen los créditos de las cuotas relativas a la parte alícuota de los gravámenes fiscales sobre los bienes comunes, corresponderá a la fiduciaria fijar y recaudar tales cuotas.

Dentro de sus facultades de administración de los servicios generales, la fiduciaria podrá designar y remover libremente al personal que se encargará de atenderlos.

Por último, el reglamento le impone la obligación a la fiduciaria de cuidar del mantenimiento del orden en el edificio en condominio. " 56

Normalmente el tomador de un certificado de vivienda puede perder los derechos que se consignan en el título por falta de pago de las cuotas periódicas que se señalan en el mismo título. " Pero cuando se trate de propiedades en condominio, la fiduciaria podrá demandar la pérdida de los derechos cuando el tomador del título deje de pagar las cuotas que deriven de los servicios generales, de los de administración y mantenimiento del inmueble; así como cuando deje de cubrir la parte alícuota que a la vivienda corresponda tanto en las prestaciones fiscales como en la prima del seguro que aspare las partes comunes del edificio.

Además de los casos que señale el reglamento de usuarios, será igualmente una causal para la pérdida de los derechos, -

⁵⁶ BAUCHE GARCIDIEGO, MARIO. Ob. Cit. pp. 236-238.

el hecho de que el tenedor del título dé a la vivienda un uso inadecuado o un destino distinto del de que se ocupe exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él. " 57

Hemos tratado este punto refiriéndonos especialmente a los certificados de participación inmobiliarios inamortizables y a los de vivienda, por ser los medios más utilizados para la adquisición de propiedades en condominio, construidos o financiados por instituciones oficiales; además, de que presentan como hemos visto, determinadas modalidades en su reglamentación.

En el caso de que las instituciones oficiales construyan o financien condominios en las zonas de regeneración urbana, les corresponderá la facultad de reglamentar el derecho de preferencia a que aludimos en el punto anterior, es decir, el derecho que tiene el inquilino desocupado para convertirse en condómino o para mantener su carácter de arrendatario. El mismo reglamento preverá una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local dentro del área ya regenerada. Esta disposición se refiere a la adquisición como primer condómino.

Regulación del Derecho del Tanto.

Nuestra Ley de Propiedad en Condominio en su artículo 18, párrafo II, establece como regla general que "no estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido

⁵⁷ I b i p . p. 239.

ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, - en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio. "

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

Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto anteriormente, el inquilino o - la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que - el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, él - mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo 19. Este precepto así como el anterior, se refieren a la transmisión de un condómino al siguiente, independientemente de quien los construya o financie ó de su ubicación.

William Frisch hace una sistematización del derecho de preferencia y del derecho del tanto.

" Derecho de Preferencia y Derecho del Tanto para adquirir un Condominio.

I. Con relación a la adquisición como primer condómino.

1.- Respecto de bienes situados en Zonas de Regeneración U.

a) En el caso de intervención de Instituciones Ofic.

El inquilino desocupado tiene el derecho de preferencia en primer lugar; y, condiciones según el reglamento de las instituciones oficiales de que se trate (arts. 9, 18 de la L.P.C.I.).

En segundo lugar tienen tal derecho los inquilinos mencionados en la segunda frase del art. 18, en los términos de los reglamentos mencionados.

b) Sin intervención de Instituciones Oficiales.

Los inquilinos desocupados tienen el derecho de preferencia (art. 9), sin que exista reglamento relativo a las condiciones.

2.- Respecto de bienes situados fuera de las Zonas de Regeneración Urbana.

a) En el caso de intervención de Instituciones Ofic.

No hay derecho de preferencia.

b) Sin intervención de Instituciones Oficiales.

No hay derecho de preferencia.

II.- Con relación a la transmisión de un condómino al siguiente

1.- Respecto de bienes situados en Zonas de Regeneración U.

a) En caso de intervención de Instituciones Ofic.

El inquilino que ocupe el bien en condominio tiene, derecho del tanto de primer rango con las condiciones establecidas para el presunto adquirente (arts.

18-20); en segundo rango tienen derecho del tanto — las instituciones oficiales, con las mismas condiciones (arts. 18-20), para que hagan uso, de este derecho en favor de las personas adecuadas y de los inquilinos mencionados en la segunda frase del art. 18

b) Sin intervención de Instituciones Oficiales.

El inquilino que ocupe el bien tiene derecho del tanto con las condiciones previstas para el presunto adquirente (arts. 18-20).

2.- Respecto de bienes situados fuera de las Zonas de Regeneración Urbana.

a) En caso de intervención de Instituciones Oficiales.

El inquilino en los términos mencionados (arts. 18-20) tiene el derecho en primer lugar; las instituciones oficiales en segundo lugar, con las mismas condiciones ya mencionadas (arts. 18-20).

b) Sin intervención de instituciones oficiales

El inquilino en las condiciones ya mencionadas.* 58

De este texto se desprende que para tener el derecho de preferencia para mantener la calidad de inquilino, se tiene — que cumplir con ciertos requisitos: 1.- tener el carácter de inquilino desocupado; 2.- la desocupación sea a causa de expropiación; 3.- que el bien desocupado y el bien en condominio deben encontrarse en zona de regeneración urbana; y, 4.- que será con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento.

Finalmente, el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio prohíbe que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios construidos o financiados por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miem—

58 FRISCH PHILLIP, WILLIAM. Ley de Condominios de 1972. Revista de Derecho Notarial. pp. 66-68.

bros de la propia familia. De lo contrario, se originará según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

3.5 TERMINACION DEL CONTRATO DE CONDOMINIO

El capítulo VII de la Ley de Propiedad en Condominio se refiere a la destrucción y reconstrucción del condominio.

En el momento de una destrucción total o parcial, si la última es de grado considerable, se plantean dificultades a causa de voluntades divergentes relativas a reconstrucción o disposiciones de otro tipo sobre los restos del condominio o del terreno, especialmente, en el caso de que algunos objetos de condominio sean destruidos, en tanto que los demás sigan subsistiendo. La reglamentación legal de las consecuencias de destrucción y reconstrucción es, por ende, de gran importancia para determinar su extinción.

La terminación del contrato de condominio, puede tener lugar en tres casos: 1.- Por voluntad de los condóminos; 2.- Por destrucción total del condominio o porción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor; y, 3.- Por ruina o vetustez del condominio.

1.- Por Voluntad de los Condóminos

La propiedad en condominio puede extinguirse -- por voluntad de los condóminos, requiriendo "el acuerdo de un mínimo -- del 75 % de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto. En todo caso deberán cumplirse las disposicio--

nes legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y --- otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del Notario Público y, en su caso, del Director del Registro Público de la Propiedad" --- (art. 7 de la misma Ley).

Esto significa, por una parte, una elasticidad mayor y, por la otra, una menor protección individual del condómino, en comparación con el artículo 10 de la Ley anterior, conforme al cual se requería la unanimidad de los condóminos.

La referencia que hacemos del artículo 7 en relación con el "porcentaje más alto", la interpretamos en el sentido de que la escritura constitutiva sí puede prever una mayoría más alta, pero no la unanimidad, dado que el término "porcentaje" se refiere siempre a una mayoría, aún cuando pueda ser mucho más amplia que la legal, pero se distingue esencialmente del concepto de unanimidad.

2.- Por destrucción total del condominio ó proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor.

La extinción de un derecho se opera por la pérdida de su objeto. En los casos de destrucción total del condominio o proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, por cualquier caso fortuito que la haya producido ---incendio, explosión, rayos, terremoto, etc.--, hace imposible o casi imposible que el sistema pueda continuar; por lo que una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá acordar la reconstrucción, o la división del terreno y de los bienes comunes que quedan, o en su caso la venta.

Lo referente al procedimiento a seguir para do-

terminar el valor del condominio, con el fin de saber cuándo está dañado en la proporción exigida, no presenta mayores dificultades; pues la ley establece que se determinará por medio de un peritaje practicado -- por las autoridades competentes o por institución fiduciaria.

En otras legislaciones se plantea la cuestión siguiente: " que si para determinar el daño experimentado por el inmueble, dicha cantidad debe ser computada únicamente respecto de las partes comunes o si tiene que calcularse sobre el valor de todo el inmueble, comprendiendo bienes comunes y privados; y, en uno u otro caso, si para estimar el valor de lo destruido debe incluirse o no el terreno"⁵⁹

Respecto a la primera cuestión, nosotros pensamos que cuando el artículo 44 menciona la destrucción total del condominio o proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, sin hacer mayores distinciones entre partes comunes y privadas, se refiere a toda la construcción y no a las partes comunes solamente, en virtud de la indisoluble unión de las unas respecto de las otras, que caracterizan al sistema de propiedad en condominio.

En cuanto a la cuestión de si debe incluirse o excluirse el valor proporcional del terreno para el cómputo de lo destruido, estimamos que debe resolverse en el primer sentido. El terreno es uno de los bienes comunes que constituyen anexo inseparable de cada departamento, vivienda, casa o local cuyo valor proporcional debe incluirse entre los bienes de dominio común de los condóminos.

La adquisición de un departamento, vivienda, casa o local, implica la compra de una parte ideal indivisa del terreno --

⁵⁹ RACCIATTI, REICIAN. Ob. Cit. p. 292.

cuyo valor proporcional junto con el de los demás bienes comunes, se ha lla agregado al de la propiedad exclusiva correspondiente, y cuyo resultado, aunado al de las demás propiedades en el inmueble, dará el total del valor de éste. El inmueble comprende así, todo lo que de él forma parte, entre cuyos elementos se halla el suelo donde se encuentra la construcción.

Por otra parte, el segundo párrafo del mismo artículo 44, indica que "si la destrucción no alcanza la gravedad que se señala, los acuerdos a que se refiere el primer párrafo (reconstrucción división del terreno y de los bienes comunes que quedan o en su caso la venta) serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condómi -- nos. "

" El legislador no establece un límite mínimo -- para que pueda suponerse una "destrucción" en los términos y para los -- efectos del segundo párrafo del artículo 44. Pues si pensamos en la posibilidad de que se destruya sólo una parte de un departamento dentro de un edificio, de 100 departamentos, y algunas partes pequeñas de los bienes comunes. Según el texto legal en tal situación, se necesitará -- una resolución mayoritaria del 75% de los condóminos para la reconstrucción respectiva. " 60

En párrafos anteriores señalamos que los condóminos tienen tres posibilidades: 1) Optar por la reconstrucción (que es el único caso en que no termina el contrato de condominio, siendo así, una medida conservatoria); 2) Por la división del terreno y de los bienes comunes que quedan; ó, 3) En su caso, la venta. En cuanto a la porción que deba ser adjudicada a cada condómino si es que optaron por la

60 FRISCH PHILLIP, WILLIAM. Ob. Cit. pp. 80-81.

división, 6, la porción de dinero que les deba corresponder a cada uno si optaron por la venta, será determinada en proporción al valor de su propiedad exclusiva.

Si los condóminos optan por la reconstrucción, cada uno de ellos estará obligado a reparar, a su costa, su departamento, vivienda, casa o local en las partes comprensivas de bienes privados, y la totalidad de ellos, a reconstruir los bienes comunes en la proporción correspondiente al valor de sus respectivas propiedades exclusivas. Y entonces, aquí sí tiene importancia la distinción entre bienes privados y comunes, porque con ésta solución ningún condómino podría negarse a contribuir en las obras comunes, alegando que su departamento, vivienda, casa o local ó los bienes comunes que singularmente configuran materialmente a éste, no necesitan en su caso, ser reparados.

En la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no lo han logrado los minoritarios (tercer párrafo del art. 44).

Conforme a la disposición citada, la minoría puede negarse a contribuir a la reconstrucción. Pero no siendo justo que esa negativa determine mantener el inmueble semidestruido, con evidente perjuicio para los intereses de los condóminos que decidan repararlo, la ley faculta a éstos a adquirir la parte de los minoritarios. Pero podría ocurrir que la mayoría no quisiera o no le conviniera adqui

rir la parte de los minoritarios. En tal caso, nada se opone a que ésta pueda venderse a extraños, porque cuando la ley faculta a la mayoría para adoptar este temperamento, solo le está otorgando un derecho de preferencia, que de no ser ejercido caduca, retrovertiendo a la minoría disidente la facultad que normalmente tiene de enajenar su departamento, vivienda, casa o local a quien libremente quiera, en base a un precio -- también libremente pactado. Esta facultad de los minoritarios, tiene -- que ser ejercida en un plazo de seis meses, contados a partir de la destrucción. Si transcurre infructuosamente este plazo, la minoría debe -- participar en la reconstrucción o enajenar sus derechos a la mayoría, -- pero al precio del avalúo practicado por el corredor público o la institución fiduciaria.

3.- Por Ruina o Vetustes.

La ruina o vetustes del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, es otra de las causas de extinción del contrato de condominio, o sea, del sistema de propiedad en condominio, siempre que así lo decida una mayoría especial del 51% de los condominios, previo dictamen de las autoridades competentes. Dicha mayoría puede acordar su demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; pero también puede decidir su reconstrucción, en cuyo caso como dijimos anteriormente, no se extingue el contrato de condominio.

Valen a este respecto, lo dicho sobre enajenaciones y obligación de construir por parte de los minoritarios; así como las demás disposiciones establecidas para los casos de destrucción -- del condominio.

C A P I T U L O 4

ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

La Propiedad en Condominio existe cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que consta un inmueble pertenecen a distintos dueños. Cada condómino es dueño exclusivo de su unidad privativa y copropietario de los elementos y partes del inmueble que se consideren comunes, por ser necesarios para la existencia seguridad y comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

En este sistema se crean una serie de relaciones entre los condóminos, en virtud de los derechos y obligaciones que se derivan tanto de sus propiedades exclusivas, como de los bienes comunes; y, del debido cumplimiento de ellos, depende el buen funcionamiento y subsistencia del sistema. Pero esto solo se logra mediante una buena administración, es por ello que nuestra Ley de Propiedad en Condominio establece como órganos de administración: a la Asamblea, el Administrador y el Comité de Vigilancia; los cuales son materia de este capítulo, además, incluimos al Reglamento, debido a que es otro de los elementos esenciales en la administración del condominio.

4.1 L A A S A M B L E A.

La Asamblea constituye el órgano supremo del --
condominio, a cuyo cargo se halla el cuidado de la buena marcha y nor--

mal funcionamiento del condominio.

En materia relacionada con los bienes comunes, mientras obren dentro de los límites fijados por la Ley y de sus atribuciones reglamentarias, sus poderes son soberanos y sus resoluciones imperativas, aún para los ausentes y disidentes. Sus facultades no alcanzan, en cambio, a la administración de las propiedades singulares que integran el inmueble (que son de incumbencia de sus respectivos dueños obrando en forma individual), salvo cuando los intereses pertenecientes a éstas, encontrándose vinculadas a las comunes en ciertos casos, pudieran influir favorable o desfavorablemente en la gestión de los bienes de propiedad común.

La Ley de Propiedad en Condominio, en sus artículos 27; 28; 29; 31 fracción XII y 41, del capítulo III, prevé su funcionamiento, convocación, citaciones, mayorías, presidencia, atribuciones, etc.

1.- Clasificación de las Asambleas.

Existen los siguientes tipos de Asambleas:

a) Asamblea General.- Integrada por todos los condóminos pertenecientes al condominio y conocen de todos los asuntos que no correspondan a las de grupo;

b) Asamblea de Grupo.- Que se ocupan sólo de asuntos relativos a cierto grupo de condóminos, por ejemplo: la reparación de una escalera o ascensor que solo sirve a un grupo de condóminos, debido a que sólo ellos son beneficiados por ellos.

Las Asambleas Generales se celebrarán por lo menos una vez por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean

convocadas conforme a lo dispuesto por la Ley y el Reglamento del Condominio (art. 27 fracción I).

2.- Convocatorias.

La convocatoria para la celebración de las Asambleas, se hará en los términos de la fracción XII del artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio; de donde se deriva, quiénes son los que pueden convocar a las mismas.

Pueden convocar a Asambleas:

- a) El Administrador;
- b) Los Condóminos y los Acreedores registrados, cuando acrediten ante un juez competente, que representan como mínimo - la cuarta parte del valor del condominio;
- c) El Comité de Vigilancia.- Cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa.

El plazo de anticipación, entre convocatoria y día de la celebración de la Asamblea será por lo menos de 10 días, y, - en casos de suma urgencia, se convocará a la Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan (art. 31, último párrafo de la fracción XII).

La convocatoria indicará el lugar de celebración de la Asamblea, ya sea dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, más día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados o sus -

representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además del envío de esta nota, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles — del condominio.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas que se celebren (art. 17 segundo párrafo L.P.C.I.); lo cual se debe de poner en conocimiento del administrador para los efectos de la convocatoria a Asamblea.

3.- Presidencia.

Para asegurar el orden y procedimiento adoptado para regir las deliberaciones de los condóminos, se designará a un presidente, que será la persona encargada de dirigir el debate y hacer cumplir las reglas que se hubieren sancionado para reglamentar el desarrollo de las Asambleas, pudiendo recaer el cargo en cualesquiera de los — condóminos (arts. 27 fracción VII y 34 fracción IV, de la L.P.C.I.).

Fungirá como Secretario de ellas el Administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

El Secretario llevará el libro de actas, que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fs del propio Secretario o del Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya (art. 27 fracción VIII, L.P.C.I.).

El Secretario tendrá siempre a la vista de los-

condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno, de las resoluciones que adopte la Asamblea.

4.- Quórum y Cómputo.

El quórum exigido por la Ley para la celebración de la Asamblea de Condóminos, debe ser del 90% de los votantes en primera convocatoria, 6, del 51% en segunda convocatoria, mientras que en los casos de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes (art. 28 L.P.C.I.).

Cada condómino gozará de un número de votos — igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local represente en el total del condominio; como vemos, el cómputo se hace por capital y no por cabeza.

Por otra parte, en los términos de la fracción III del artículo 27 de la L.P.C.I., la palabra "condómino" no puede ser aplicada para los efectos del derecho del voto en forma análoga a la regla general fijada en el artículo 11 de la misma Ley, según la cual los no propietarios son equiparados con los propietarios; debido a que, según la fracción III aludida, los no propietarios no tienen voto completo, sino que se encuentra limitado en la forma siguiente: ... quienes — hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si sea crédito hipotecario o compra-venta con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si — los acreedores asisten a la Asamblea; pero para tener derecho a esta —

asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador y a la cual se refiere el artículo 31, fracción I, disposición, ésta última que se refiere a la competencia del Administrador para llevar el "libro de acreedores" de los condóminos, en el cual se indicarán entre otros - datos; la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local respectivo, preceptuando que el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

El derecho de voto de los acreedores está, por lo tanto, condicionado a que tengan una constancia del porcentaje que les corresponde en virtud de su crédito y a que asistan a la Asamblea. Si los acreedores no hacen uso de éste derecho, el voto del condómino respectivo se extenderá automáticamente a un voto completo, lo que es aplicable únicamente tratándose de condóminos que no sean propietarios (afectados por una reserva de dominio o un crédito hipotecario); pero no incluye a condóminos, que sean propietarios aun cuando adeuden un crédito hipotecario.

La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos (art. 27 fr. IV L.P.C.I.). Por otra parte, el artículo 17 segundo párrafo de la misma ley, prevé la posibilidad de que el arrendatario o usuario de una propiedad en condominio, tenga la representación del condómino en las Asambleas.

Las resoluciones de las Asambleas se tomarán --
por una simple mayoría de votos, excepto en los casos en que la citada

Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial. Estas mayorías especiales establecidas en nuestra ley, se encuentran referidas solamente para los casos de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

Cuando un condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la disorepancia a la decisión del arbitraje o de los tribunales competentes, en los términos del artículo 41 de la L.P.C.I.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de la Ley de Propiedad en Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

5.- Competencia.

La competencia de la Asamblea está fijada en las doce fracciones del artículo 29 de la L.P.C.I., que viene a ser mucho más rico en sus normas que el artículo 32 de la ley anterior.

La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Por lo que se refiere al Administrador.

a) Lo nombrará y removerá libremente.- Esto lo hará en los términos del reglamento del Condominio; excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

b) Le fijará la remuneración relativa, que po-

drá ser renunciada por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

c) También precisará las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

d) Resolverá sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para la reposición de implementos;

e) Así mismo, examinará y aprobará el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración;

f) Promoverá lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la Ley de Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables; e,

g) Instruirá al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31 fracción II.

II.- Respecto del Comité de Vigilancia.

a) Nombrará y removerá libremente a la persona o personas que lo constituyan, en los mismos términos prevenidos para el Administrador.

III.- En relación al Presupuesto de Gastos y Pijación de Cuotas.

a) Discutirá y en su caso aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente;

b) Le corresponde establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de administración y mantenimiento, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio; el monto de éstos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4^o fracción IV.

El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y de administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

IV.- En cuanto a la Escritura Constitutiva y Reglamento del Condominio.

a) Podrá modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables.

V.- Otras Facultades.

a) Adoptará las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador (facultades implícitas).

b) Las demás que le confieran la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, el Reglamento del Condominio, la Es

critura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Finalmente es preciso poner de manifiesto la subordinación de los otros órganos de administración a la Asamblea; esto se manifiesta sustancialmente en la competencia de ésta, que instituye y remueve al administrador y al Comité de Vigilancia, además de que puede modificar el mismo reglamento del condominio.

4.2 EL ADMINISTRADOR

Uno de los puntos que el Reglamento del Condominio debe contemplar expresamente, es el referente a la designación de una persona, que se encargue de la gestión de los intereses comunes y que tendrá las facultades y obligaciones que la ley le fije.

La convergencia de intereses privados y comunes en un mismo edificio o inmueble que caracteriza al sistema en estudio y la necesidad de velar por su normal coexistencia, superando los problemas naturalmente resultantes de la convivencia numerosa en el inmueble, justifica y explica la necesidad de la designación de un Administrador, a cuyo cargo se halla la gestión inmediata de los intereses comunes, ya sea actuando por mandato directo de la Asamblea o por iniciativa propia en ejercicio de sus facultades legales y convencionales, para la solución de las necesidades comunes urgentes o de escasa importancia.

1.- Carácter de las funciones del Administrador.

El carácter de las funciones que inviste el Administrador es materia de dudas en la doctrina. El problema se reduce a encontrar la respuesta adecuada a la siguiente cuestión: ¿ el Adminis-

trador representa al conjunto de condóminos en su totalidad o a cada uno de los propietarios individualmente considerados ?.

El punto reviste importancia, porque según sea una u otra solución que se adopte entre estos dos extremos, serán distintas las consecuencias prácticas y jurídicas derivadas de la intervención de esta persona.

Nosotros consideramos que el Administrador no representa a cada propietario individualmente considerado, sino al conjunto de condóminos en su totalidad.

Esto se fundamenta en el artículo 33 de nuestra Ley de Propiedad en Condominio, al indicar que "en relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. "

Además, hay que justificar la adopción de esta solución por la especial naturaleza jurídica que el sistema inviste. -- Pues la Ley no se ha limitado a la creación de un condominio similar a la copropiedad, sino que al combinar las figuras jurídicas de la propiedad individual con la de la copropiedad de indivisión forzosa, ha dado nacimiento a un derecho real autónomo con características propias.

2.- Nombramiento, remoción, remuneración etc.

Aquí también hay que hacer la distinción entre:

a) nombramiento del primer administrador; y, b) nombramiento de los administradores subsiguientes.

El nombramiento del primer administrador es realizado por el o los propietarios del inmueble que va a ser sometido al régimen, es decir, por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio; mientras que el nombramiento de los subsiguientes, es facultad de la Asamblea, en los términos del reglamento del condominio (art. 29 fr. I, L.P.C.I.).

El artículo 30 de la misma Ley, establece que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de la citada ley y del reglamento del condominio; también, señala el derecho que tienen los condóminos de designar como administrador a uno de ellos o a un extraño.

En cuanto a la remuneración, es otra cuestión que debe fijar la Asamblea, también en los términos que fije el reglamento del condominio (art. 29 fr. I, L.P.C.I.). Este precepto señala que la remuneración podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo. De donde se deduce que solo cuando dicho cargo sea ejercido por un condómino, la remuneración podrá ser renunciada, o sea, que cuando se trate de un extraño, no se podrá renunciar a dicha remuneración.

No obstante ese principio, nada impide que la convención, previo acuerdo del mandatario, pueda consagrar la gratuidad del mandato (aún cuando sea un extraño). Entendemos que se trata de un

derecho del administrador y, por lo tanto, puede ser renunciado por éste.

3.- Funciones del Administrador.

Las funciones del administrador tienen por objeto el logro del máximo uso y goce de los bienes comunes, por cuya razón la ley pone en manos de él, los poderes suficientes para atender a las necesidades inmediatas de los bienes comunes, sin necesidad de convocar en todos los casos a Asamblea con el consiguiente retardo en las soluciones.

Sus funciones se encuentran establecidas en los artículos 31 y 33 de la L.P.C.I., y son las siguientes:

1.- En relación a la Asamblea .

a) Le corresponde convocar a Asamblea, cuando - menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, más día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados - en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

b) El administrador funje como Secretario en -- las Asambleas. Corresponsiéndole llevar el libro de actas, que deberá - estar autorizado por el Gobierno del Distrito Federal. Las notas por su parte, serán autorizadas con la f^o del propio Secretario o del Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el del Comité de Vigilancia o quien lo constituya. Debe tener siempre a la vista de los condóminos

y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la Asamblea.

o) Tendrá que llevar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de acreedores de los condóminos, que manifiesten dentro del primer mes de constituidos - los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas. Tal manifestación es la condición para que el administrador haga la inscripción del crédito en el libro. El saldo pendiente de pago también debe de ser inscrito, dado que depende de su monto la forma del reparto del voto entre el acreedor y el condómino deudor. Este - saldo puede ser determinado de común acuerdo entre acreedor y condómino. Si hay discrepancia o si el deudor (condómino) renuncia a la determinación del saldo, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Dado que se altera el monto de los créditos, la ley dispone que estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen. Resulta de esto, que se debe determinar periódicamente - el saldo insoluto, si el acreedor quiere hacer uso del derecho de voto. El administrador debe expedir la constancia de su inscripción al acreedor interesado, constancia que es necesaria para el ejercicio del derecho de voto, como observamos anteriormente.

II.- Por lo que se refiere a los bienes comunes.

a) Le corresponde al administrador cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la - integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servi

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

b) Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

c) Realizar todos los actos de administración y conservación;

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

e) Exigir con la representación de los demás -- condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que

incurra;

III.- Respecto a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

a) Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva; éstas cuotas o aportaciones se fijarán en razón del valor nominal de cada departamento, vivienda, casa o local.

El pago de éstas aportaciones podrá dividirse en mensualidades, debiendo el administrador otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada uno de ellos. También deberá entregarles mensualmente, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

— Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

— Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

— Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se determinará en el mes subsiguiente, o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de 5 días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo

zo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la --
aprobación de la Asamblea, en los términos de la fracción V, del artícu
lo 29 de la L.P.C.I.

b) Debe recabar y conservar los libros y la do-
cumentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo po --
drán ser consultados por los condóminos.

**IV.- En cuanto al Reglamento, Escritura Constitutiva
y Ley de Propiedad en Condominio.**

a) Debe cuidar de la debida observancia de sus
disposiciones;

b) Realizar las demás funciones y cumplir con -
las demás obligaciones que establezcan a su cargo las mismas.

V.- Otras funciones.

a) Debe ejecutar los acuerdos de la Asamblea, -
salvo que ésta designe a otra persona;

b) También debe efectuar los gastos de manteni-
miento y administración del condominio, con cargo al fondo correspon--
diente, en los términos del reglamento del condominio;

c) En relación a los bienes comunes, el adminis-
trador tendrá las facultades de representación de un apoderado general
de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas,
con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y
las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea
por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que
diote el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y -

el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

4.3 EL COMITÉ DE VIGILANCIA.

La labor del administrador se complementa con la del Comité de Vigilancia, pues sus funciones son de órgano consultivo y de control de la gestión del administrador.

En cuanto al nombramiento y remoción del Comité de vigilancia, opera lo que se dijo en relación al administrador.

Así, tenemos que por el primer año, la o las — personas que integran el Comité de Vigilancia serán nombrados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio; mientras que el nombramiento y remoción de los subsiguientes, ya es facultad de la Asamblea en los términos que fije el reglamento del condominio.

Este Comité de Vigilancia podrá constituirse -- con una o hasta tres personas. Pero la ley no establece, a diferencia -- de sus disposiciones sobre el administrador, si también pueden ser miembros del Comité, personas que no sean condóminos. Consideramos que tal cuestión debe ser contestada en forma afirmativa, dado que no hay motivo que se oponga a tal posibilidad.

I.- Atribuciones del Comité de Vigilancia.

Como manifestamos anteriormente, las atribuciones primordiales del Comité de Vigilancia son las de consulta y control de las funciones del Administrador. Esas atribuciones se encuentran anu-

meradas en el artículo 32 de la Ley de Propiedad en Condominio.

I.- Atribuciones de Control.

a) Cerciorarse de que el administrador cumpla - los acuerdos de la Asamblea General;

b) Estar al pendiente de que el administrador - lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el inciso anterior;

c) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea;

d) Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria ;

e) Dar cuenta a la Asamblea de sus observacio-
nes sobre la administración del condominio;

f) Informar a la Asamblea de la constatación -- que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

g) Así mismo, convocar a Asamblea cuando a su - juicio sea necesario informar a ella de las irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa.

II.- Atribuciones de Consulta.

a) Determinar lo procedente cuando haya discrepancia o renuncia del deudor a expresar los saldos pendientes de cubrire, para efectos de fijar el porcentaje de sus votos;

b) En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras necesarias para mantener el condominio en buen esta

do de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios -- funcionen normalmente y en forma eficaz.

III.- Otras Atribuciones.

- a) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- b) Convocar a Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;
- c) Las demás que se deriven de la Ley de Propiedad en Condominio y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.

4.4 REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

La Ley admite la concurrencia de derechos sobre una misma edificación o inmueble, pero aparte de calificar materialmente el tipo de construcción aceptable a tales efectos; lo hace también desde el punto de vista formal, exigiendo su constitución en escritura pública, así como la redacción de un reglamento. Este reglamento debe ser presentado en el momento de otorgamiento de la escritura constitutiva, a la cual se le agregará, conforme a lo dispuesto en el artículo 4^o de la L.P.C.I.

Su importancia se justifica porque tiene por objeto, la regulación de todo aquello que sea atinente a la naturaleza, extensión y características de los derechos y obligaciones de los condóminos, la fijación de las normas referentes al uso y goce de las cosas

comunes y a la distribución de las expensas de ellas derivadas, así como la limitación de sus propiedades individuales y, en síntesis, lo relativo a la organización de la administración y representación de los derechos comunes, en miras de asegurar, en cada caso, un régimen adecuado para cada inmueble.

Debido a esa importancia, es que consideramos - que el reglamento del condominio debe de ser estudiado y minuciosamente adaptado a las modalidades de cada inmueble, porque con ello se reduciría notablemente los riesgos de conflictos entre los condóminos; además, de que de él depende casi por completo el normal desenvolvimiento de éste sistema en estudio.

Para que el reglamento cumpla con sus fines -- enunciados, se requiere que contenga por lo menos, los siguientes puntos:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; - así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV.- Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

V.- Forma de designación y facultades del admi-

nistrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el administra--

dor;

VII.- Bases de remuneración del administrador;

VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador;

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia;

Estas disposiciones son las que imperativamente debe contener el reglamento; pero, ello no es obstáculo para que en él figuren, además, todas aquellas materias que le reserven la escritura constitutiva y la Ley de Propiedad en Condominio.

Finalmente, la Asamblea de condóminos puede modificar el Reglamento, en los casos y condiciones que él mismo establezca, y, dentro de las disposiciones legales aplicables.

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

PRIMERA.-- El antecedente más remoto y preciso en cuanto al origen de la Propiedad en Condominio, es el acta del Rey Immeroum de Sippar (Caldea), del año 2000 antes de Cristo, relativo a la venta de una porción divisa en la planta baja de una casa, para taberna. Esta institución existió de hecho en Roma, posteriormente a la creación de otros derechos como el de superficie, copropiedad, servidumbre, etc. aunque no con las características que actualmente tiene;

SEGUNDA.-- Nuestra Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, es una de las más completas en relación con las de otras legislaciones de la misma índole. Así lo demuestra desde su primer artículo que establece el concepto de ella y encuadra a todas las modalidades de construcción que puede revestir (horizontal, vertical o mixta), siendo la denominación que le da nuestra legislación la más aceptable, por lo que ya no hay necesidad de andar divagando en cuanto a su nombre, que generalmente se aplica, según el tipo de construcción adoptada;

TERCERA.-- La citada ley, consagra la combinación inseparable de las dos instituciones que dan origen a la Propiedad en Condominio; por una parte, la Propiedad, que se traduce en el derecho singular y exclusivo de propiedad que se tiene sobre uno o más departamentos, viviendas, casas o locales, y, por la otra, la copropiedad, que se manifiesta en el dominio común que todos los condóminos tienen sobre deter-

minados bienes. La Propiedad es el elemento principal, siendo la copropiedad solo un elemento o anexo inseparable de aquélla, cuya separación originaría la extinción del sistema;

CUARTA.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es un Acto Jurídico que ha de hacerse constar siempre formalmente en escritura pública, no pudiendo en consecuencia convenirse este sistema, ni tampoco regularse verbalmente. Sin embargo, nosotros lo estudiamos como contrato, con la finalidad de precisar sus elementos esenciales y sus requisitos de validez, en virtud de la inordinación que nuestra ley hace en el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal;

QUINTA.- Es de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio; contemplándose beneficios de exención fiscal cuando éstos se construyan en zonas de regeneración urbana; debiendo de ser tales beneficios en forma general, con el objeto de fomentar la construcción de condominios y resolver en lo posible el problema de la habitación;

SEXTA.- El establecimiento del derecho del tanto a favor de los inquilinos, hace que se cumpla con una de las finalidades de la Ley, que es la difusión de la propiedad, evitando así, su concentración en pocas manos;

SEPTIMA.- La Ley de Propiedad en Condominio, pretende abolir toda la teoría jurídica de las obligaciones propter res, al establecer que "aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a

usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables " ;

OCTAVA.- Finalmente, la Propiedad en Condominio es una — institución independiente, aún cuando se le trata de identificar con — otras figuras afines, como puede ser la copropiedad, la sociedad, etc., lo cual no quiere decir que se halle completamente desligada de ellas, puesto que goza de una que otra característica de las mismas; por lo — que hay que recordar que para crear categorías jurídicas interesa, tanto o más que marcar diferencias, destacar analogías, puntos de contacto, como para formar una cadena no basta con poner los eslabones sueltos, — sino que la cadena será útil cuando los tengamos sucesivamente unidos.

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

- 1.- B A T L L E V A Z Q U E Z, M A N U E L. La Propiedad de Casas por Pisos. 6a. ed., España, Marfil, 1960.
- 2.- B A U C H E G A R C I D I E G O, M A R I O. Operaciones Bancarias. 3a. ed. Porrúa, México, 1978. 443 p.
- 3.- B U G E D A L A N Z A S, J E S U S. La Propiedad Horizontal. La Habana Cultural, 1954, 236 p.
- 4.- C E R V A N T E S A H U M A D A, R A U L. Títulos y Operaciones de Crédito. 11a. ed., Herrero, México, 1979. 422 p.
- 5.- D O N D E R I S T A T A Y, L U I S. La Copropiedad. Madrid, Reus, --- 1933. 176 p.
- 6.- F E R N A N D E Z, M A R I A N O Y G R A N I Z O M A R T I N. La Ley de la Propiedad Horizontal en el Derecho Español. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1962. 823 p.
- 7.- F U E N T E S L O J O, J U A N. Suma de la Propiedad por Apartamentos. Bosch, Barcelona España, 1964. 1173 p.
- 8.- G U T I E R R E Z Y G O N Z A L E Z, H E N R I S T O. El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio. 2a., México, Cajica, 1980. 957 p.
- 9.- N E O R I, J O S E. Régimen de la Propiedad Horizontal. Aragn, -- 1949, Argentina. 228 p.
- 10.- P A L M I E R O, R A F A E L A N D R E S. Tratado de la Propiedad Horizontal. De Palma, Buenos Aires, 1974. 470 p.
- 11.- R A C I A T T I, H E N R I S. La Propiedad por Pisos o por Departamentos. 2a. ed., Roque de Palma, Argentina. 432 p.
- 12.- R O J I N A V I L L O A S, R A F A E L. Compendio de Derecho Civil, Contratos. 11a. ed., Porrúa, México, 1979. 510 p.
- 13.- V E N T U R A T R A V E S E T Y G O N Z A L E Z. Derecho de Propiedad Horizontal. Bosch, España, 1961. 402 p.

H E N E R O G R A F I A

- 1.- B O R J A MARTINEZ, MANUEL. La Propiedad en Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. REVISTA DE DERECHO NOTARIAL. México; Vol. I, No. 3; junio de 1957: 53-69.
- 2.- B O R J A MARTINEZ, MANUEL. Nota Histórica de la Propiedad en Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano. REVISTA DE DERECHO NOTARIAL. México; No. 38-40; octubre de 1970: 18-36.
- 3.- B O R J A MARTINEZ, MANUEL. La Función Social y la Naturaleza-Jurídica de la Propiedad por Pisos. REVISTA DE DERECHO NOTARIAL. México; Vol. V, No. 12; marzo de 1961: 63-67.
- 4.- B O R J A MARTINEZ, MANUEL. Nociones Acerca del Concepto del Condominio y sus Posibilidades de Aplicación Práctica. REVISTA INTERNACIONAL DEL NOTARIADO. España; Año XV, No. 59 60, 1963: 73-83.
- 5.- F R I S C H PHILIPP, WILLIAM. Ley Sobre el Condominio de 1972. REVISTA DE DERECHO NOTARIAL. México; Año XVII, No. 51; - junio de 1973: 55-81.
- 6.- T O R R E S HERNANDEZ, SERGIO. Condominio, su régimen en el Derecho Positivo en la República Mexicana. ANALES DE JURISPRUDENCIA, ESTUDIOS JURIDICOS. México; Tomo CXXXII; junio de 1968. 126p.
- 7.- T O R R E S HERNANDEZ, SERGIO. Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho del Condominio en el Derecho Mexicano. ANALES DE JURISPRUDENCIA, ESTUDIOS JURIDICOS. México; Tomo CXX; agosto-septiembre de 1964.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- C O D I G O C I V I L, PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2a., México, Porrúa Gabriel Leyva-Lisandro Cruz Ponce, 1981. 691 p. - (Colección Porrúa, "Leyes y Códigos de México").
- 2.- C O D I G O DE C O M E R C I O. 34a., México, Porrúa, 1978. - 588 p. (Colección Porrúa, "Leyes y Códigos de México").
- 3.- C O N S T I T U C I O N POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. México, Ed. del Instituto Mexicano del Seguro Social 1974. 320 p.
- 4.- L E G I S L A C I O N BANCARIA. 26a., México, Porrúa, 1981. -- 534 p. (Colección Porrúa, "Leyes y Códigos de México").
- 5.- L E Y DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. México, Ed. Trillas, 1976. -- 127 p.
- 6.- L E Y SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL. 2a. México, Andrade, 1976. 145 p.

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

CAPITULO 1 ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1	En el Derecho Romano.....	1
1.2	En otros Países.....	7
1.3	En México.....	13

CAPITULO 2 CONTRATO DE CONDOMINIO

2.1	Noiones Generales.....	23
	a) Diversas Aceptaciones.....	25
	b) Concepto de Condominio, Condómino.....	29
	c) Función Social.....	33
2.2	Origen y Naturaleza Juridica del Contrato de Condominio.....	35

CAPITULO 3 ANALISIS DEL CONTRATO DE CONDOMINIO

3.1	Características del Contrato.....	54
3.2	Elementos Esenciales.....	56
	a) Objeto.....	56
	b) Consentimiento.....	68
3.3	Elementos de Validez.....	68
	a) Capacidad.....	68
	b) Forma establecida por la Ley.....	68
	c) Licitud en el Objeto, Motivo o Fin.....	69
	d) Ausencia de Vicios.....	69
3.4	Derechos y Obligaciones de los Condóminos.....	69
	a) En relación a los bienes de Propiedad exclusiva.....	69
	b) En relación a los bienes de uso común.....	81
	c) En relación a los fondos de administración y mantenimiento y de reserva.....	88

d) En relación a los gravámenes.....	95
e) Otras Obligaciones y Derechos.....	97
3.5 Terminación del Contrato de Condominio.....	117
CAPITULO 4 ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO	
4.1 La Asamblea.....	123
4.2 EL Administrador.....	132
4.3 EL Comité de Vigilancia.....	140
4.4 Reglamento del Condominio.....	142
CONCLUSIONES.....	145
BIBLIOGRAFIA.....	148
HEMEROGRAFIA.....	149
LEGISLACION CONSULTADA.....	150