

8812.09

32

20

# UNIVERSIDAD ANAHUAC

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



## COMENTARIOS SOBRE LA LEY VIGENTE, DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

PARA OPTAR POR EL TITULO DE;  
LICENCIADO EN DERECHO  
PRESENTA EL ALUMNO

ANDRES JESUS DEL SAGRADO CORAZON DE VELASCO VILLADA

MEXICO, D. F.

1986

FALLA DE ORIGEN



## **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 está 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.

**COMENTARIOS SOBRE LA LEY VICENTE, DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**INDICE.**

INTRODUCCION. .... 4.

1. ANTECEDENTES: ..... 6.

2. EL REGIMEN DE CONDOMINIO: ..... 11.

    2.1. NATURALEZA JURIDICA. .... 15.

    2.2. CONSTITUCION DEL CONDOMINIO. .... 20.

        2.2.1. SUPUESTOS DE CONSTITUCION. .... 20.

            2.2.1.1. PROPIEDAD QUE ESTABA DESTINADA A ARRENDAMIENTO. .... 21.

            2.2.1.2. INMUEBLE EN COPROPIEDAD QUE SE DESEA CAMBIAR DE REGIMEN..... 21.

            2.2.1.3. PROPIETARIO VENTA DIRECTA. .... 22.

        2.2.2. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL REGIMEN DE CONDOMINIO. .... 26.

            2.2.2.1. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL. .... 26.

            2.2.2.2. SEGURIDAD URBANA. .... 29.

            2.2.2.3. SALUBRIDAD. .... 30.

            2.2.2.4. OPERACION HIDRAULICA. .... 30.

            2.2.2.5. SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL. .... 31.

            2.2.2.6. OCUPACION DE LAS OBRAS. .... 31.

            2.2.2.7. CONSTRUCCION NUEVA O CAMBIO DE REGIMEN DE PROPIEDAD PARTICULAR A CONDOMINIO. .... 32.

        2.2.3. LA DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD. .. 40.

    2.3. CONDOMINIOS DE UTILIDAD PUBLICA. .... 43.

    2.4. VENTA DEL CONDOMINIO. .... 45.

3. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN: ..... 49.

    3.1. DEFINICION DE CONDOMINO. .... 49.

3.2.	PAPEL DEL ARRENDATARIO U OTROS CESIONARIOS DEL USO.	50.
3.3.	DERECHO DEL TANTO EN EL CONDOMINIO. ....	52.
3.4.	BIENES DE PROPIEDAD COMUN. ....	58.
3.5.	BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA. ....	64.
4.	ORGANOS DEL CONDOMINIO: .....	65.
4.1.	LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS. ....	65.
4.1.1.	GENERALIDADES. ....	65.
4.1.2.	TIPOS DE ASAMBLEAS. ....	66.
4.1.3.	DERECHO DE VOTO. ....	69.
4.1.4.	FORMA DE PRESIDIR LA ASAMBLEA. ....	74.
4.1.5.	CONVOCATORIAS. ....	76.
4.1.5.1.	HECHAS POR EL ADMINISTRADOR. ....	76.
4.1.5.2.	NO HECHAS POR EL ADMINISTRADOR. ....	77.
4.1.6.	QUORUM. ....	78.
4.1.7.	FACULTADES DE LA ASAMBLEA. ....	79.
4.2.	ADMINISTRADOR. ....	83.
4.2.1.	DEFINICION. ....	83.
4.2.2.	FUNCIONES. ....	86.
4.3.	COMITE DE VIGILANCIA. ....	93.
4.3.1.	DEFINICION. ....	93.
4.3.2.	FUNCIONES. ....	93.
5.	EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO: .....	95.
5.1.	DEFINICION. ....	95.
5.2.	CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS. ....	96.
5.3.	PROBLEMATICA DE LOS ESTATUTOS. ....	99.
6.	GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS: .....	101.
6.1.	FONDOS. ....	101.
6.2.	AREAS QUE NO BENEFICIAN A TODOS. ....	102.
6.3.	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO. ....	103.
6.4.	GRAVAMENES. ....	107.
6.5.	OBLIGACIONES FISCALES ANTE LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL. ....	107.

7. DECRETO DEL SIETE DE FEBRERO DE 1985. ....	109.
ANEXO. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL. ....	114.
CONCLUSIONES. ....	131.
FUENTES. ....	134.
BIBLIOGRAFIA. ....	136.

## INTRODUCCION

Tengo interés en escoger este tema y analizarlo, ya que, es una figura jurídica de la que se habla mucho, pero de la cual se conoce muy poco.

Otro motivo por el que me decidí a escoger este tema, fué por nosotros los mexicanos, como personas en sociedad. En México, no estamos educados para vivir en condominio, no existe el sentido de cooperación, cada quién ve por sus propios intereses, claro hay excepciones a lo anterior, pero la regla general, es el egoísmo individual de cada condómino.

Es increíble como una persona alega sobre un gasto de quinientos pesos en focos, mientras que eroga en su área individual más del doble por el mismo concepto; o la persona que al momento de una asamblea resulta ser perito en derechos reales, siendo que es doctor en medicina.

La Ley del Régimen de Condominio, no cumple su objetivo de legislar sobre ese tema, para lograr con esto, que un grupo de personas, convivan en forma ordenada y regulada, ya que la ley no contempla toda la problemática del condominio y muchas veces lo que regula es en forma equívoca.

En lo que respecta a los reglamentos de condominio, la gran mayoría de los que he analizado, nunca están conforme al espíritu de la ley, ya que no tocan los temas que la misma señala que deben de abarcar, o bien, tocan áreas como la de las asambleas en

las que hablan de asambleas ordinarias y extraordinarias, siendo que en el derecho real del condominio, no existen las asambleas de ese tipo. También cuando describen las áreas del condominio las omiten e inventan otras, en resumen es un documento que el legislador planeó fuera la regulación específica de cada condominio y resultó que quien elabora este reglamento, normalmente no tiene los suficientes conocimientos jurídicos, provocando con esto, que en lugar de reglamentar específicamente sobre un condominio, se crean confusiones en ese bien inmueble.

Recientemente fueron publicadas en el Diario Oficial de siete de febrero de 1985, varias modificaciones a las leyes referentes a los bienes inmuebles destinados al arrendamiento para habitación, ahí se incluyó la facilidad de que los propietarios por el período de un año, se le facultaba a constituir al régimen de propiedad en condominio, sus edificios destinados a arrendamiento sin necesidad de cumplimentar con algunas disposiciones de la Ley de Condominios. Tema que por su importancia, incluimos en este estudio.

CAPITULO I  
ANTECEDENTES

Los orígenes del condominio se remontan a la época de los Caldeos y de los Egipcios, sin embargo se conoció especialmente en el Imperio Romano, como una figura de excepción, que más tarde se agudizó por los problemas de vivienda, ya que en ciudades tan concentradas como lo era en ese entonces Roma, existía un excedente de población y una escasez de espacio habitable, que aunado a la carencia de recursos de las mayorías para hacerse de un espacio, surge esta figura como una solución a la necesidad de satisfacer un derecho a la vivienda, con las ventajas de ser propietario del bien.

Antonio de Ibarrola, reconoce que de HECHO,

numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos (1).

pero nos sigue diciendo que de Derecho no era posible pensar que estos acontecimientos son un antecedente de nuestra Ley de condominios,

ya que el "Derecho Romano seguía el principio de Superficies soloREDIT, cuanto se edifica pertenece al suelo (2).

No es, sino hasta después de la catástrofe que produjo la primera

1 ANTONIO DE IBARROLA: Cosas Y Sucesiones; 4a. Ed., Porrúa, México, 1977, p. 382.

2 Ibid., p. 384

guerra mundial, cuando empieza a tener un desarrollo, en virtud de la falta de recursos nacionales y la imperante necesidad de dar un lugar donde vivir a todos los sobrevivientes de tan cruenta guerra. Una de las soluciones que dieron los gobiernos de los países que padecieron este acontecimiento, fué la construcción de grandes edificios en pequeños espacios, donde habitara el mayor número de gente con un costo para ellos, mucho más cómodo, que una casa sola a la que estaban acostumbrados. Sin embargo, no tuvo un gran auge, toda vez que las familias que estaban bajo el amparo de las medidas que los gobiernos beligerantes tomarón, relativas al arrendamiento (congelación del alquiler), para proteger a los hombres que se encontraban combatiendo, no fueron derogadas, lo que agudizó en gran medida la crisis habitacional hasta que sobrevino la segunda guerra mundial.

Por tal motivo, en el año de 1945, se promulga en Austria la primera ley, que en forma especial reguló al condominio, con el espíritu de perfeccionar las antiguas formas a que se encontraba sujeto. Ley que es el antecedente de nuevas legislaciones para los países del mundo en que habitamos.

Dentro de nuestro marco jurídico, en el Código Civil de 1871, encontramos algunos antecedentes de la servidumbre legal de medianería.

El Código Civil de 1929, en su artículo 951, nos reproduce la esencia de lo dispuesto en el Código Civil de 1871, pero, por

...Decreto de treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, publicado en el Diario Oficial de fecha de 15 de diciembre del mismo año, el artículo 951 quedó en los siguientes términos: "Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél a vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, etcétera. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración, y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo (3).

En el año de 1973 se le hacen otras modificaciones al artículo 951 del Código Civil para quedar como sigue:

Quando los diferentes departamentos, viviendas casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda casa o

---

3 LEOPOLDO AGUILAR Y CARBAJAL: Segundo curso de Derecho Civil; 3a. Ed., Porrúa, México, 1975, p. 150.

local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra venta correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables (4).

Estas modificaciones se publicarán en el Diario Oficial del cuatro de enero de 1973, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Surge en el año de 1954 la primera Ley de Condominios para el Distrito Federal. En su exposición de motivos, se hace una narración por parte del legislador de las causas que la motivaron dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

- 1.- La falta de vivienda,
- 2.- El escaso espacio habitable de la ciudad de México,
- 3.- La carencia de recursos económicos, y
- 4.- La necesidad de la gente de tener una propiedad donde morar.

---

4 Artículo 951 del Código Civil vigente para el D. F.

Dicha norma jurídica, es marco para las legislaciones locales de los estados que conforman nuestro país, sin embargo, no en todos está tipificada como una ley especial, sino dentro de sus respectivos Códigos Civiles, como es el caso del Estado de México.

Al estudiar y observar los antecedentes de la aplicación de la ley en cuestión, vemos que la realidad del régimen de propiedad en condominio en México, es que es una figura jurídica que está por encima de nuestra ideosincracia, puesto que los condóminos, no están acostumbrados a cohabitar dentro de este régimen. Esto se debe a que las personas que habitan los inmuebles, tienen la idea de vivir con un estilo de arrendatario, cuidando exclusivamente de su vida privada dentro de su área exclusiva, viviendo al margen de los problemas de los demás vecinos y en especial del cuidado de las áreas comunes.

## CAPITULO II

## EL REGIMEN DE CONDOMINIO

## 2.1. NATURALEZA JURIDICA.

Para una mejor comprensión de la Naturaleza Jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio, analizaremos en forma breve los Derechos Reales de Propiedad y Copropiedad.

## 2.1.1. LA PROPIEDAD.

Nos dice el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 830, que:

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes (5).

Rojina Villegas al analizar la definición que nos da el Código Civil, manifiesta que:

Esta definición tiene el mal de no señalar mas que un solo carácter de la propiedad, cuya exactitud misma, puede ponerse en duda, pues se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son, realmente, absolutos; al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada; con exclusión de los demás. Debemos pues preferir la definición siguiente: (6).

---

5 Artículo 830 del Código Civil vigente para el D. F.

6 RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Derecho Civil Mexicano, Tomo III, 4a. ed., Porrúa, México, 1976, p. 290.

El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona (7).

El mismo autor aplicando la definición del derecho real, nos dice que la propiedad es:

El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y ese sujeto (8).

Después de haber definido a la propiedad, estudiaremos que ésta tiene cuatro características clásicas, mismas que se expresan con las palabras latinas: Possidendi, Utendi, fruendi y abutendi, teniendo éstas el siguiente significado:

a) El ius possidendi (derecho de poseer) que conduce a la posesión efectiva y por medio de ella, el ejercicio del dominio, con todos sus demás atributos;

b) El ius utendi (derecho de usar), esto es, el empleo de la cosa;

c) El ius fruendi (derecho de gozar), o sea, el disfrute del objeto o su aprovechamiento, tratándose de frutos naturales, industriales o civiles, con tal que no se altere la sustancia de aquél;

d) El ius abutendi, el más característico del señorío, como que importa disponer de la cosa en el sentido material, pudiendo consumirla; o en el jurídico, enajenándola o gravándola (9).

---

7 AUDREY ET RAU: Citado por RAFAEL ROJINA VILLEGAS: op. cit., p. 290.

8 Ibid. p. 290.

9 LAFALLE: Citado por RAFAEL ROJINA VILLEGAS: op. cit., p. 293.

En conclusión debemos entender al derecho de propiedad como el derecho por virtud del cual una persona ejerce sobre una cosa, el *ius utendi, fruendi, abutendi y possidendi*, con las limitaciones y modalidades que fijan los ordenamientos jurídicos aplicables, siendo el ejercicio de este poder, oponible a un sujeto pasivo universal.

### 2.1.2. LA COPROPIEDAD.

Establece el artículo 938 de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, que:

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas (10).

Araujo Valdivia, nos dice que hay copropiedad:

Quando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas. De esta manera la ley comprende de una misma designación todas las formas mediante las cuales cosa o derecho pertenecen a una pluralidad de sujetos, sin asignación de parte determinada para cada uno (11).

Rojina Villegas nos define la copropiedad como:

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alicuota (12).

---

10 Artículo 938 del Código Civil vigente para el D. F.

11 LUIS ARAUJO VALDIVIA: Derecho de las Cosas y de las Sucesiones, 2a. ed., Cajica Jr., Puebla (México), 1972, p. 329.

12 RAFAEL ROJINA VILLEGAS: op. cit., p. 345

Para comprender mejor el significado de "Parte alicuota" procederemos a definirlas:

La parte alicuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La parte alicuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades, a los copropietarios.

La naturaleza de la parte alicuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota. La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc.

Sobre esta parte alicuota cada propietario es dueño absoluto, sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto (13).

Los principios fundamentales que rigen a la copropiedad son:

1.- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los propietarios. ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

2.- Los actos de administración de la cosa objeto de

---

13 Ibid., p. 345.

copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino (14).

3.- Para el caso de que alguno de los copropietarios quisiera enajenar su parte alicuota, existe un derecho al que se le denomina "del tanto"; derecho que significa que debe de dar preferencia a los demás copropietarios en el supuesto que desee enajenar su parte.

### 2.1.3. NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, prescribe en su artículo primero, que:

cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute (15).

A este respecto y en relación a la naturaleza jurídica del régimen de condominio, existen un sin número de teorías, de las cuales a continuación transcribiremos las más importantes:

El señor Licenciado Ernesto Gutiérrez y González, ..., llegó a estas conclusiones:

14 Ibid., p. 346.

15 Artículo 1o. de la Ley de Condominios para el D. F.

... La propiedad horizontal, es una modalidad del Derecho de Propiedad, y por modalidad debe entenderse cualquier circunstancia, calidad o requisitos que en forma genérica pueden ir unidos a la substancia, sin modificarla, de cualquier hecho o acto jurídico.

... La propiedad horizontal debe entenderse como un derecho de propiedad de todos los titulares, de los aprovechamientos relativamente a sus respectivos compartimientos, como derechos reales limitados, cuyo conjunto subjetivo no personificado configura la atribución del dominio pluri-subjetivo.

El señor Licenciado Jorge A. Siller, en su Tesis Profesional, da la siguiente definición: "La llamada propiedad por pisos, departamentos, viviendas y locales no debe ser explicada sino como un derecho de copropiedad de todos los titulares de los aprovechamientos (Uso y Disfrute) relativamente a sus respectivos compartimientos, como derechos reales limitados, cuyo conjunto subjetivo no personificado configura la atribución del dominio plurisubjetivo al modo de la estructura unitaria de sentido, que alberga una forma de vida humana comunitaria vecinal, porque la copropiedad y los edificios de departamentos son, en pluralidad, estructuras corpo-espaciales, como lo son las formas de convivencia."

... Otros nos dicen, influenciados por la práctica estadounidense, que se trata en el caso de una SOCIEDAD; pero ello está en pugna con el concepto de propiedad colectiva... Recordemos, como muy bien dicen Ripert y Boulanger, que si bien la copropiedad "está organizada sobre el modelo de una sociedad", no llega nunca a constituirla.

... Pero las doctrinas hoy más en boga son las que ven en la propiedad por pisos una comunidad de derechos; éstas van, desde las que la consideran una simple copropiedad en la que procede el ejercicio de la acción comuni dividundo, hasta las que la consideran una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes (16).

Finalmente en la tesis profesional del licenciado Manuel Borja Martínez, expresa: "17. Conclusión. De lo que hasta aquí hemos expuesto podemos deducir que las

teorías predominantes en la actualidad, son las que conceptúan que en la propiedad horizontal hay un derecho de propiedad (sobre el piso, departamento o local) y un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes..." "En conclusión: En nuestro Derecho Positivo se ha considerado a la propiedad horizontal como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo la cuota de copropiedad es accesoria del derecho de propiedad."

Claramente se perfilan las dos tendencias doctrinales: la primera pretende explicar el fenómeno por las categorías conocidas: un derecho de propiedad individual, unido a un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes; la segunda, estructura el derecho real como una unidad, integrado por todos los atributos en su conjunto, ya que la ley, en cada uno de los derechos reales que estructura, le da determinadas facultades, como acontece en los derechos de uso, usufructo, habitación, servidumbres y derechos de autor. A mi juicio, la mejor solución es la segunda, puesto que una explicación integral da mejor idea del derecho; por otra parte, separadas la propiedad de la localidad de los derechos de copropiedad de los accesorios no tendría sentido, haría imposible su disfrute, solución antisocial (17).

Estoy plenamente de acuerdo con el Lic. Aguilar, en virtud de que el derecho real de condominio, es un sólo derecho y no dos derechos, como algunos autores lo consideran.

Este derecho es una modalidad de la propiedad, presentando una naturaleza jurídica SUI GENERIS, que comparte los atributos de la propiedad y de la copropiedad. Atributos que forman una indivisibilidad, puesto que no se puede dar el uno sin el otro dentro de esta figura.

Siempre debe existir un derecho exclusivo de propiedad sobre las áreas privadas y un derecho común de copropiedad sobre las áreas comunes. En tal virtud nuestra ley a diferencia de otras legislaciones extranjeras (Chile), que incluyen al condominio como una forma de copropiedad, ha establecido una unión indisoluble entre estos dos conceptos.

Dicho lo anterior con toda seguridad podemos decir que el condominio es un derecho real autónomo de los otros derechos reales, que aunque comparte características de propiedad, de copropiedad o de uso y goce, es una figura nueva y no parte integrante de aquellas.

Planiol nos dice al respecto que: "Hay, por tanto, superposición de propiedades distintas y por separado, complicada por la existencia de una copropiedad que afecta las partes comunes por fuerza o bien destinadas al uso común de los diferentes propietarios (18).

El titular del derecho real del condominio goza sobre su parte individual los derechos que el Derecho Romano conocía como ius possidendi, utendi, fruendi et abutendi, mientras que sobre las áreas comunes solamente el uso y goce que haga de ellas.

Por ser indivisible el derecho real de condominio, su titular no puede disponer separadamente de cada uno de los derechos de que esta conformado, o sea, que no puede vender su área privada sin

---

18 MARCELO PLANIOL Y JORGE RIPERT: Tratado Práctico de Derecho Civil Francés S. ed., Publicaciones cultural, Habana, Cuba, 1959. p. 279.

la correspondiente área común o viceversa.

Lo que caracteriza al condominio, es que necesariamente deben de existir áreas en el inmueble que sean de propiedad común; ¿Porqué?

La respuesta la buscamos primordialmente en éstos aspectos:

La carencia de recursos por parte de los adquirentes, obligando así al constructor a abaratar el producto y la mejor forma es la construcción de condominios, ya que pueden crear en un solo terreno varias unidades habitacionales o comerciales, amortizando el costo del terreno entre todos; la carencia de espacio dentro de la ciudad; la seguridad que representa vivir con varios vecinos, etc.

Comparando la forma jurídica inmobiliaria de propiedad en condominio con otras figuras de ésta misma índole, se distingue que la primera sería una copropiedad *SUI GENERIS*. Teniendo características muy especiales, por ejemplo; no existe el derecho del tanto, entre los propietarios ya que lo que se vende es la propiedad privada de determinada superficie y como accesorio la propiedad común o copropiedad *STRICTO SENSU*.

La copropiedad *STRICTO SENSU*, no es susceptible de enajenación como tal, solo se puede vender como un derecho y conjuntamente con la propiedad privada principal a diferencia de la copropiedad; como lo confirma la segunda parte del artículo 10. y el artículo 17 de la Ley de Condominios para el Distrito Federal y el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

De lo expuesto debemos entender al analizar el artículo Doce de la ley de condominios, mismo que a la letra dice:

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 (19).

Como ya se explicó ampliamente, en las áreas o bienes comunes existe un derecho de copropiedad STRICTO SENSU y siguiendo los conceptos expuestos en el capítulo de la copropiedad, diremos que los condóminos no tienen dominio sobre una parte determinada de las áreas comunes, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de las áreas comunes, en función a un pro-indiviso.

## 2.2. CONSTITUCION DEL CONDOMINIO:

### 2.2.1. SUPUESTOS DE CONSTITUCION:

El art. 2o. de la Ley de Condominios nos habla de tres supuestos de constitución:

- 1.- Bien inmueble con áreas comunes y varios departamentos, viviendas, casas o locales, perteneciendo éstos a varios propietarios.
- 2.- Cuando se construyan varios departamentos, viviendas, casas o locales; contando éstos con áreas comunes y se enajenen a diferentes personas.

---

19 Artículo 12 de la Ley de Condominios para el D. F.

3.-Existiendo ya un bien inmueble su propietario o propietarios lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales teniendo un área común y los venden a distintas personas.

Se dividen los supuestos de constitución en la siguiente forma:

#### 2.2.1.1. PROPIEDAD QUE ESTABA DESTINADA A ARRENDAMIENTO:

A) En el supuesto de que los inquilinos desean adquirir su localidad se dirigen al propietario para comprar por indivisos, lo actualmente ocupado por cada uno de ellos.

Si está de acuerdo el propietario, éste iniciará los trámites ante las distintas dependencias oficiales para obtener los permisos y licencias respectivas, cumpliendo con lo que se estipula en la ley y demás disposiciones. V. gr. Estacionamientos, cisternas, dimensiones de áreas, etc.

B) El propietario se ve en la necesidad de que su inmueble tenga un mayor rendimiento que el actual por rentas. Opta por convertir su edificio en régimen de condominio, esto es para darle la facilidad que a los que les están habitando actualmente puedan llegar a ser dueños.

#### 2.2.1.2. INMUEBLE EN COPROPIEDAD QUE SE DESEA CAMBIAR DE REGIMEN.

Al darse cuenta los copropietarios de que su inmueble en copropiedad que en un tiempo tenía sus ventajas, desde el punto de vista testamentario y fiscal. Actualmente es un problema. Por lo cual recurren a una figura jurídica más idónea que es el

condominio.

### 2.2.1.3. PROPIETARIO VENTA DIRECTA:

Se construye un inmueble de varios departamentos y/o locales y se constituye por régimen de condominio, para una enajenación total o parcial.

El maestro Borja Martínez, nos establece otros dos medios, que son a saber:

A) El de la SOCIEDAD INMOBILIARIA, sistema que se ha desarrollado en Francia, Argentina y Cuba. Este tipo de sociedades que pueden constituirse y trabajar dentro del marco del Derecho mexicano, tiene como objeto construir inmuebles para atribuir el goce de los departamentos a sus socios, los cuales, a la disolución de la sociedad, llegarán a ser propietarios de la fracción del inmueble que hasta entonces les estaba atribuida.

B) El del CERTIFICADO DE PARTICIPACION FIDUCIARIO, sistema nacido bajo la inspiración de los TRUSTS CERTIFICATES o PARTICIPATING CERTIFICATES, que ha alcanzado en nuestro Derecho aplicaciones insospechadas aún dentro del Derecho norteamericano (30).

En el Diario Oficial de 27 de Diciembre de 1963, se adiciona la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito con el artículo 22<sup>bis</sup>, que establece la posibilidad de crear el "certificado de vivienda", diciendo el artículo que:

Los certificados de vivienda son Títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transfiera la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.

---

20 A. DE IBARROLA: op. cit., p. 389.

A este respecto Cervantes Ahumada nos dice que:

Se trata, como se ve, de facilitar la adquisición de viviendas por quienes las necesitan. Pero, evidentemente, el texto del artículo contiene un error: Se supone que la causa del certificado de vivienda es un contrato de promesa de venta, cuando en realidad se trata de una venta en abonos, con derecho a los valores de rescate en caso de incumplimiento o abandono por parte del comprador. Si ya se determinaron la cosa, el precio y la forma de pago y la cosa se entregó al comprador, la venta está ya consumada y, por tanto, la propiedad se ha transferido al comprador. La confusión que el artículo produce podrá dar lugar a inconvenientes prácticos, por lo que sería preferible un ajuste técnico del texto: Debería reconocerse que se trata de compra-ventas consumadas, y que lo único pendiente por parte del vendedor es la formalización de la titularidad, no la transferencia de la propiedad (21).

Estos certificados se encuentran reglamentados en diferentes leyes:

a) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, art. 228 a bis, enuncia este precepto que "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 entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen (22).

Al respecto, el maestro Raúl Cervantes Ahumada, nos dice:

se construirá un edificio de departamentos, con el cual se constituirá un fondo fiduciario común y se expedirán tantos certificados de participación como departamentos tuviere el edificio, por lo que cada certificado amparará la propiedad o el derecho de uso en un determinado departamento, y como los títulos se venderán en abonos, se facilitará a cada titular convertirse en propietario de su habitación. Los servicios generales estarán encargados al Banco fiduciario.

21 RAUL CERVANTES AHUMADA: Títulos y Operaciones de Crédito, 11a. ed., Herrero, México, 1979, p. 167.

22 A. DE IBARROLA: op. cit., p. 389.

En esta forma podría movilizarse, con gran facilidad, la más inmóvil de las propiedades, como es la propiedad urbana (23).

b) Ley Orgánica de Banobras, (arts. 20., 28, 30, 31, 33, 34, 35, 39) contiene una reglamentación más amplia de ellos y establece que serán títulos de crédito y que la institución emite sobre inmuebles afectos en fideicomiso y representarán el derecho de sus tenedores a una parte alícuota del bien material de la emisión, de sus frutos o rendimientos o del valor neto que resulte de su venta, y que la institución podrá otorgar a los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria, derechos de aprovechamiento directo del inmueble materia de la emisión, en los términos de la escritura respectiva, cuando dichos certificados no sean amortizables. Por cada departamento no se emite un sólo certificado, sino dos, uno amortizable y uno no amortizable; con los pagos que realice el tenedor del primero, se va amortizando el segundo hasta quedar totalmente liquidado.

c) Proyecto del nuevo Código de Comercio. En su artículo 846 dice: "Los certificados fiduciarios tendrán la consideración de títulos de crédito y atribuirán a sus titulares alguno o algunos de los siguientes derechos: a) a una parte alícuota de los productos de los bienes fideicometidos; b) a una parte alícuota del derecho de propiedad sobre dichos bienes o sobre el precio que se obtenga en la venta de los mismos, c) al derecho de propiedad sobre una parte del inmueble fideicometido (24).

En ese sentido Cervantes Ahumada, nos presenta los diferentes tipos de Certificados de Participación, que la ley en cuestión establece en su artículo 220a:

a) Los que incorporarán "el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria

---

23 R. CERVANTES A.: op. cit., P. 164  
24 A. DE IBARROLA: op. cit., p. 389

que los emita". Es el certificado llamado de productos, que confiere a sus tenedores derecho sólo a una participación en los productos de un fruto fiduciario común.

b) Los que incorporan "El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores". Estos son los certificados de copropiedad, dentro de los cuales queda comprendido el certificado de participación inmobiliaria a que antes nos referíamos. En este certificado se incorporaría, como hemos visto, el derecho de propiedad sobre una porción de un inmueble. Es oportuno anotar aquí que aún los certificados inmobiliarios serán considerados como bienes inmuebles (art. 228b).

c) Los que incorporan "El derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores". Es este el certificado de liquidación, que se pensaba podría usarse en caso de sucesiones o liquidaciones de sociedades (25).

Como podemos observar de la transcripción del maestro Cervantes Ahumada, existen tres tipos de Certificados de Participación, uno que se refiere a la participación que se tiene únicamente de los frutos.

Otro que es el que nos interesa a través del cual, la persona adquiere una parte alícuota del derecho de propiedad.

Y por último existe el certificado que da derecho a una parte alícuota, en el caso de sucesiones o liquidaciones.

### 2.2.2. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

El artículo tercero de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, nos habla de que antes de declarar la voluntad de obtener el régimen de condominio, es necesario conseguir una declaración por parte del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de que es realizable el proyecto.

Art. 3o.- Antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas, o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional (26).

Para obtener esa declaración se tiene que cumplir con lo siguiente:

#### 2.2.2.1. ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 26 nos dice que el Alineamiento Oficial es;

...la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura

vía pública, determinada en los planos y proyectos legalmente aprobados (27).

y en su artículo 27 nos señala que:

El Departamento expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial a que se refiere el artículo anterior, previa solicitud del propietario de un predio en la que se precise el uso que pretenda dar al mismo. En dicho documento se asentará la zona así como la Delegación a la que pertenezca el predio para efectos de zonificación y uso del suelo. A solicitud del interesado, en el mismo documento se podrá incluir la Constancia de Zonificación, que contendrá los usos, destinos y reservas autorizados por el Plan Director, así como las restricciones específicas en cada zona a los particulares de cada predio que hayan sido establecidas por el propio Plan. La Constancia de Alineamiento tendrá una vigencia de 180 días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición.

En el expediente de cada predio se conservará copia de la Constancia de Alineamiento respectivo y se enviará otra al Registro del Plan Director y a la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal (28).

Para los efectos de la nomenclatura de los inmuebles los artículos 22 y 23 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señalan respectivamente:

**NOMENCLATURA OFICIAL.** El Departamento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como la numeración de los predios en el Distrito Federal (29).

**NUMERO OFICIAL.** El Departamento previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo (30).

- 
- 27 Artículo 26 del Reglamento de Construcciones para el D. F.  
 28 Artículo 27 del Reglamento de Construcciones para el D. F.  
 29 Artículo 22 del Reglamento de Construcciones para el D. F.  
 30 Artículo 23 del Reglamento de Construcciones para el D. F.

En el Diario Oficial del siete de Agosto de 1974, se publicó un instructivo para tramitar los alineamientos y números oficiales, que en lo relativo a la recepción de documentos dice:

1.- La solicitud será presentada por el propietario del predio o por la persona acreditada para el efecto mediante carta poder (que en su caso se adjuntará),...,debiendo consignarse en ella todos los datos solicitados, así como las firmas requeridas. No se aceptarán copias fotostáticas...

2.- Solamente se recibirá la documentación de predios que tengan frente a vía pública.

3.- Los croquis de la solicitud deben dibujarse con tinta; la nomenclatura deberá anotarse en forma legible, a mano o con máquina de escribir; deberán ser todos originales, sin raspaduras o enmendaduras y contener la siguiente información:

Nomenclatura oficial de las calles que limitan la manzana; distancia de las dos esquinas a los linderos del predio; distancia de una de las esquinas, preferentemente de la más próxima, a la mitad de la entrada existente del predio, o en su caso, de la proyectada; medidas exactas del frente; medidas exactas interiores del predio y la orientación del mismo. En caso de que el predio tenga frente a un camino o carretera, debe citarse la distancia precisa del predio a la señalización oficial del kilometraje más cercano, por ejemplo al 18+000.

4.- Cuando el predio se encuentra localizado en una zona cuya lotificación no esté incluida en fraccionamientos autorizados o en colonias regularizadas por el Departamento del D. F., la solicitud, para ser aceptada, deberá ir acompañada de la escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

5.- Si la colonia es propiedad del Departamento del D. F., y no han sido giradas las escrituras públicas correspondientes, la solicitud de alineamiento y número oficial deberá previamente ser presentada por quintuplicado, como excepción, a la Procuraduría de las Colonias Populares, quien en caso de proceder, dará la constancia necesaria para el efecto.

6.- Cuando existan como antecedentes del predio

oficios de fusión, de subdivisión o de relotificación, se deberán anexar a la solicitud.

7.- Cuando existan como antecedentes del predio convenios de afectación o de donación, se deberán igualmente anexar a la solicitud.

8.- En caso de existir, se deberán presentar las boletas de agua, predial o cooperación.

9.- Es conveniente si existen, presentar los antecedentes de número oficial y alineamiento (31).

#### 2.2.2.2. SEGURIDAD URBANA.

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que:

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios y observar las medidas de seguridad que mas adelante se señalan.

Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente... (32).

Para obtener la aprobación a que se refiere el artículo 86 antes citado, es necesario que el propietario cumpla con el requisito de que el edificio ofrece las garantías necesarias para el caso de un incendio. Para poder obtener dicho documento necesita el propietario del inmueble comprobar que éste cuenta con los implementos necesarios para sofocar en su caso un incendio. Dichos implementos varían desde un

---

31 Instructivo para el trámite de alineamiento y números oficiales. (Publicado en el Diario Oficial del 7 de agosto de 1974 ).

32 Artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el D. F.

extinguidor en cada piso, hasta la construcción de un helipuerto.

#### 2.2.2.3. SALUBRIDAD.

En el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se establece en el artículo 72 y siguientes, las disposiciones relativas a los espacios, circulaciones, accesos y salidas, mismos que se establecen para poder preservar la buena salud de los habitantes del inmueble.

Existe un Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios, mismo en el que se encuentran regulados los procedimientos y requisitos que se deben de cumplir para poder construir un edificios.

#### 2.2.2.4. OPERACION HIDRAULICA.

El Capítulo XV del Reglamento de Construcciones para el Distrito federal, establece los requisitos que se deberán cumplir:

GENERALIDADES. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias de las construcciones y predios en uso deberán cumplir con las disposiciones de este Capítulo y con los ordenamientos que se señalen para cada caso específico (33).

### 2.2.2.5. SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, autorizará los planos de la construcción en lo relativo a los siguientes conceptos:

1) El artículo 119 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, fija las normas para las instalaciones:

Sólo podrán construirse las instalaciones mecánicas, eléctricas, de ventilación, aire acondicionado, neumáticas, de gas, de seguridad y similares que estén proyectadas de conformidad con las normas establecidas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial... (34).

2) El Capítulo XLI en su artículo 286, señala que la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, fijará las normas de calidad para la resistencia de los materiales empleados en la construcción.

En cada uno de los documentos anteriores se requiere de la firma del Director Responsable de la Obra y del propietario.

### 2.2.2.6. OCUPACION DE LAS OBRAS.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 59, nos dice que:

---

34 Artículo 119 del Reglamento para Construcciones del D. F.

MANIFESTACION DE TERMINACION DE OBRA. Los propietarios están obligados a manifestar por escrito al Departamento la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la conclusión de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, utilizando para este objeto las formas de "manifestación de terminación de obra" y anotando en su caso el número y la fecha de la licencia respectiva (35).

En el caso de obra nueva la manifestación de terminación de obra, no es necesaria para conseguir el régimen de propiedad en condominio, pero si se trata de edificaciones ya construidas y que se desea cambiarlas a régimen de propiedad en condominio será un requisito indispensable esta manifestación.

Independientemente de lo anterior, siempre el propietario deberá obtener la manifestación de terminación de obra para poder darle el uso a los habitantes del inmueble respectivo, ya que este documento es el que certifica la habitabilidad del bien.

#### 2.2.2.7. CONSTRUCCION NUEVA O CAMBIO DE REGIMEN DE PROPIEDAD PARTICULAR A CONDOMINIO.

Dentro del Instructivo para la revisión de solicitudes y expedición de licencias para construir condominios y para cambios de régimen de propiedad particular a condominio, publicado en

---

35 Artículo 59 del reglamento para Construcciones del D. F.

el Diario Oficial del día seis de agosto de 1974, se señalan los requisitos que serán necesarios para la presentación de la licencia:

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA PRESENTACION DE SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION PARA CONDOMINIOS.

- a) Solicitud por duplicado en formas oficiales...
- b) Original y copia del número oficial y de la constancia de alineamiento.
- c) Certificación de que el predio cuenta con toma de agua.
- d) Cuatro juegos de planos arquitectónicos firmados por el propietario y por el Director Responsable de Obra, indicando agrupamientos menores de 121 viviendas cuando se trate de conjuntos habitacionales de más viviendas de la cifra indicada.
- e) Dos juegos de la memoria de cálculo y de los planos estructurales firmados por el Director Responsable de Obra.
- f) Comprobante de trámite de la Dirección General de Gas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, o autorización y planos aprobados de la misma.
- g) Comprobante de trámite de la Oficina de Ingeniería Sanitaria de la Secretaría de Salud, o autorización y planos aprobados de la misma.
- h) Vo. Bo. de ubicación de Oficina del Plano Regulador de la Dirección General de Planificación, cuando se trate de edificios de 12 o más niveles rentables o de comercios mayores de 500 metros cuadrados de construcción.

Los edificios departamentales o los conjuntos habitacionales con 50 o más departamentos, deberán contar con el Vo. Bo. de la Oficina del Plano Regulador de la Dirección General de Planificación, el cual señalará los porcentajes de áreas verdes, libres, para equipamiento urbano y de otras, la densidad de población, la demanda de estacionamiento cuando se trate de conjuntos de interés social, el estudio de vialidad, etc.

El Vo. Bo. señalado en este inciso, surtirá los efectos de la declaración a que se refiera el Artículo 3o. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; en los casos en que no se requiera este Vo. Bo. se indicará al reverso de la licencia de construcción de la propia licencia surte efectos de la declaración antes mencionada.

i) En caso de que la demanda de estacionamiento sea mayor de 100 automoviles, o que siendo menor puedan presentarse problemas viales, deberá recobrase la opinión de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y Transportes.

j) Oficio aprobatorio y planos de instalación hidráulica autorizado por la Dirección General de Aguas y Saneamiento.

k) Cuando el predio se encuentre ubicado en zona típica, se deberá presentar la autorización y los planos señalados del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Secretaría de Educación Pública.

l) Oficio aprobatorio de la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes cuando el predio se encuentre ubicado en zonas de influencia de aeropuertos.

ll) Autorización previa de la Dirección General de Planificación, cuando se pretenda realizar alguna obra que requiera de excavación, cimentaciones, demoliciones o trabajos similares, en predios ubicados en las zonas de protección que la propia Dirección determine a lo largo de servicios, tales como alcantarillas, gasductos, metro, túneles, viaductos, ríos, pasos a desniveles y otras instalaciones semejantes. Esta autorización determinará el tipo de obras que será necesario realizar o ejecutar para la salvaguarda de los servicios e instalaciones antes mencionados.

m) Cuando se solicite cambio de régimen de propiedad particular a condominio, además de cumplirse con los requisitos anteriores, se deberán incluir los siguientes documentos: 1) Licencia y planos aprobados de la construcción; 2) Licencia de construcción vigente, o en su defecto manifestación de terminación o Vo. Bo. de ocupación; 3) Carta de un Director Responsable de Obra en la que éste se responsabilice de la estabilidad de la construcción.

La fianza, el reglamento interno, las

especificaciones, el cuadro de valores y la descripción de indivisos del condominio no se requerirán para el trámite de licencias, sino que se exhibirán posteriormente ante el Notario Público que constituya el régimen de propiedad en condominio (36).

Cabe señalar que el día siete de febrero de 1985, se publicó en el Diario Oficial un Decreto que determina un procedimiento especial para constituir el cambio de edificios destinados al arrendamiento al de condominio, mismo que analizaremos en el Capítulo Séptimo de esta obra.

El mismo instructivo nos señala el proceso de revisión para que sea aprobada nuestra licencia de construcción:

## II PROCESO DE REVISIÓN

a) Verificar que la documentación necesaria para el trámite este completa y vigente.

b) Verificar que se cumpla con las restricciones inscritas en la constancia de alineamiento respectiva.

Cotejar las medidas y restricciones que aparecen en el alineamiento, con las que se consignan en los planos, así como el número oficial con el que aparece en los planos y en el resto de la documentación.

c) Revisar que el proyecto arquitectónico cumpla con todas las normas señaladas en el Reglamento de Construcciones para el D. F.; en particular debe atenderse a los siguientes puntos importantes:

1) Verificar que ningún punto del edificio esté a mayor altura que 1.75 veces su distancia mínima al plano vertical proyectado sobre el alineamiento

---

36 Instructivo para la revisión de solicitudes y expedición de licencias para construir condominios, y para cambios de régimen de propiedad particular a condominio. (Publicado en el "Diario Oficial" de 6 de Agosto de 1974 ).

opuesto de la calle (consultar el art. 55 del Reglamento de Construcciones para el D. F.). Deberá quedar claramente marcado el plano de la planta arquitectónica, la ubicación del predio con respecto a sus colindantes y a la vía pública.

2) Verificar que se respeten las dimensiones mínimas de los cubos de luz, del ancho de las escaleras y de los pasillos, y la dimensión máxima de los volados y salientes sobre la vía pública; que se proporcione la iluminación y ventilación necesaria a todos los cuartos, indicando cuando ésta sea mecánica; que se cumpla con la pendiente, ancho y el radio de giro mínimos de las rampas para vehículos, con la separación en las colindancias y con el estudio de protección a las mismas (Consultar los artículos 59 al 69 inclusive, 76, 77, 78, 193, 280 y 313 del Reglamento de Construcciones para el D. F.).

3) Los Directores Responsables de Obras del primer Grupo podrán solicitar licencias, para toda clase de obras. Los del 2o. Grupo podrán suscribir solicitudes para obras que pertenezcan a su especialidad, o para aquellas que no lo sean y reúnan las siguientes características:

a) La estructura será a base de muros de carga; b) La suma de superficies construidas no excederá de 250 metros cuadrados en total en un predio; c) Los claros de la estructura no excederán de cuatro metros; d) Los voladizos no serán mayores de un metro; e) La altura de la construcción, incluyendo los servicios, no excederá de 10 metros, sobre el nivel de la banqueta; f) La construcción no tendrá más de tres niveles; y g) La estructura no contará con elementos laminares cubos de concreto armado.

4) Para cambios de régimen deberá verificarse que coincidan los planos aprobados de la construcción y los planos arquitectónicos presentados, con lo construido.

5) Se deberán indicar al reverso de la licencia, de conformidad con el Artículo 4o.; inciso VIII de la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal" y para efectos de la posterior constitución del régimen de propiedad ante Notario Público, las siguientes características de la fianza:

a) Beneficiario: La asamblea de condóminos y/o cada uno de los condóminos en su parte proporcional.

b) Plazo: Desde la fecha de constitución del régimen

de propiedad en condominio hasta un año después de la fecha de expedición del oficio de ocupación, o hasta un año después de la fecha de constitución de "Cambio de Régimen", si este se obtiene posteriormente al Vo. Bo. de ocupación.

c) Garantía: Para cumplir la ejecución y los vicios de la construcción en los términos de la fracción VIII, artículo 4o. de la citada ley.

d) Monto: El cinco por ciento del valor de la construcción, que puede reducirse en el caso de "Cambio de Régimen" al dos por ciento del valor de la construcción, siempre y cuando el Vo. Bo. de ocupación tenga más de veinticuatro meses de expedido.

6) De conformidad con el artículo 3o. de la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", no podrá otorgarse licencia de construcción a un condominio que agrupe más de 120 departamentos, viviendas, casas o locales, por lo que si un conjunto habitacional o comercial estuviera constituido por un número mayor, se otorgarán tantas licencias de construcción como grupos de edificaciones contengan un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales. Lo anterior se hará de tal manera que en el momento de la posterior constitución del régimen de propiedad de condominio ante Notario Público, las áreas de uso común o colectivas permanezcan indivisibles y se constituyan en copropiedad de los condóminos de todos y cada uno de los condominios que integran el conjunto, por lo que no existirán ni se marcarán divisiones.

Es conveniente hacer notar que las diferentes licencias que resulten de un conjunto habitacional, podrán expedirse en solo un oficio que aclare que las áreas indivisas son comunes a todos los condominios.

d) La demanda de estacionamiento deberá calcularse de acuerdo con el giro o destino del inmueble, y en el caso de que una misma edificación contenga dos o más giros diferentes, la cuantificación de la demanda total se hará siempre sumando las parciales correspondientes de cada giro. "Las Bases que determinan la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos que genera el uso de predio, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley sobre Estacionamientos de Vehículos en el Distrito Federal, se aplicarán de acuerdo con la publicación más reciente que se haya hecho de las mismas en el "Diario Oficial" (La primera publicación fue el cuatro de septiembre de 1973). Será siempre necesario verificar que en los planos aparezcan los "cajones" de estacionamiento, con objeto de apreciar su funcionalidad; sus medidas

deberán ser de 5.50 metros por 2.35 metros y en una tercera parte podrán ser de 4.50 metros por 2.35 metros. Un estacionamiento se considerará operante cuando se requiera mover un máximo de dos vehículos para sacar un tercero.

La posibilidad de movimiento de los coches deberá comprobarse con una plantilla a escala... que simule en formar satisfactoria los movimientos de un vehículo dentro del estacionamiento, con un radio de giro mínimo de 7.50 metros.

Las rampas de acceso a los estacionamientos deberán tener el ancho y pendiente especificados en el artículo 170 del Reglamento de Construcciones para el D. F.

Deberá exigirse una zona nivel de banqueta que sirva de transición entre la vía pública y la rampa, con objeto de que el conductor al salir, reduzca la velocidad de acceso o descenso y adquiera la visibilidad necesaria antes de cruzar la vía pública.

e) La obligación de proporcionar el espacio para estacionamiento en los términos de la Ley sobre Estacionamientos de vehículos en el Distrito Federal, y las bases que determinarán la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos que genera el uso del predio, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley sobre Estacionamientos de vehículos en el Distrito Federal, se exigirá estrictamente; en casos excepcionales y previo acuerdo del Jefe del Departamento, se podrá autorizar la sustitución de esa obligación por el pago del impuesto al que se refiere el artículo 33 de la ley citada.

Para conjuntos habitacionales no autoriza el pago del Impuesto Sustitutivo, por lo que deberá proporcionarse la totalidad del estacionamiento requerido.

f) Los edificios cuyo piso del último nivel servido esté a una altura mayor de trece metros; medidos a partir del nivel de banqueta, deberán contar por lo menos con un elevador para servicio de personas, y cuando esa altura sea mayor de veinticuatro metros; el mínimo será de dos elevadores. en todos los casos se anexará el estudio de tráfico de la empresa que instalará los elevadores.

g) Toda construcción de más de dos niveles, deberá contar con cisterna con capacidad mínima del doble del gasto diario estimado para la construcción a la que sirva, equipada con sistema de bombeo (acuerdo No. 2272 del veinticuatro de mayo de 1973, del C. Secretaría de Obras y Servicios).

h) El Revisor deberá tener especial cuidado en listar las deficiencias que impidan otorgar la licencia, anotándolas en el reverso de la solicitud para hacerlas del conocimiento del solicitante, indicando la fecha de devolución y verificando que en la siguiente revisión queden cumplidas.

Nota: en un lapso no mayor de ocho días contados a partir del otorgamiento de la licencia, deberá enviarse un expediente completo integrado con copia de toda la documentación que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, incluyendo autorizaciones y planos sellados, a formar parte del expediente respectivo del Archivo General de Obras Públicas (37).

De lo anterior, cabe resaltar que en el inciso 6) se habla de que no podrán constituirse condominios de más de ciento veinte departamentos y que si fueran más de ese número, se otorgarán dos licencias de construcción. A esta figura se la conoce como "Condominio de Condominios".

También cabe mencionar que en lo relativo al Impuesto Sustitutivo para Estacionamientos, éste se encuentra regulado en la Ley de Hacienda del departamento del Distrito Federal, publicada el día treinta y uno de diciembre de 1985.

La vigencia de la licencia de construcción según lo establece el instructivo en cuestión, es de diez y ocho meses, cuando las edificaciones son hasta de cuatro pisos, y cuando son mayores de cuatro pisos, su vigencia será de veinticuatro meses.

---

37 Instructivo para la revisión de solicitudes y expedición de licencias para construir condominios, y para cambios de régimen de propiedad particular a condominio. ( Publicado en el "Diario Oficial" de 6 de agosto de 1974 ).

### 2.2.3. LA DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD.

El artículo cuarto de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, nos dice que:

para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública... (38).

Este requisito, tomado de la ley anterior, es digno de alabanza, pues dota de autenticidad y seguridad a la constitución del régimen.

Interesa el fallo de la Suprema Corte de Justicia interpretando el artículo 2 de la antigua Ley de 2 de Diciembre de 1954, que dice que el régimen de condominio se constituye por la declaración unilateral del propietario, constante en una escritura pública,... Tal acto anuncia el régimen a que en lo futuro estará sujeta la finca; pero entraña una verdadera modificación en el dominio del inmueble: El constituyente continúa siendo único y absoluto dueño de ella, y puede retractar su manifestación de voluntad, con arreglo al artículo 1863; en tanto que no se haya vendido ninguna de las porciones, ni se haya producido alguna aceptación en los términos de los artículos 1861 y 1862, puede el proponente libremente retirar su oferta (39).

Es importante resaltar la trascendencia que tiene la transcripción anterior, ya que el constituir un edificio en régimen de condominio, de ninguna manera implica para el propietario, siempre y cuando no haya vendido ninguna de las áreas privadas a un tercero, la obligación de enajenar su inmueble.

---

38 Artículo 4o. de la Ley de Condominios para el D. F.  
39 A. DE IBARROLA: op. cit., p. 387.

El artículo cuarto de la Ley de Condominios para el Distrito federal, señala, que en esta Declaración Unilateral de la Voluntad que hace el propietario, se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si esta ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Así mismo cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los mismos o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos;

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

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

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, el cual es un requisito indispensable y demás datos necesarios para identificarlo;

V.- El valor nominal que para los efectos de esta ley, se

asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.

El precio se determina en función al mercado, el número de metros de que consta la vivienda, la calidad de los materiales, en que nivel se encuentra, cual es su orientación, cuantos departamentos, en resumen todos éstos factores son los que darán el avalúo.

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

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

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

El pro-indiviso se determina de la siguiente forma, de conformidad con lo estipulado en el artículo 4 fracción V y el artículo 12 de la Ley de Condominio para el Distrito Federal.

1.- Se saca el área total del departamento.

2.- También se determina el total del metro cuadrado del edificio.

3.- De los datos anteriores se multiplica el metro del departamento por cien y se divide entre el total.

IV.- 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 los demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo, según lo establece el último párrafo del artículo cuarto de la Ley de condominios para el Distrito Federal.

## 2.3. CONDOMINIO DE UTILIDAD PÚBLICA

El artículo 9o. de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, dice;

Se declara de utilidad pública la constitución del

régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal (40).

Consideramos que la redacción con que empieza este tema, no es la correcta,

Esta parte del artículo nos hace pensar que todos los condominios son de utilidad pública, después el legislador condiciona esa generalidad anterior, diciendo: La declaratoria de regeneración urbana relativa que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial.

Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito 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.

El Departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Los propietarios de predios ubicados en zonas de

---

40 Artículo 9o. de la Ley de Condominios para el D. F.

regeneración urbana, estarán exentos de los derechos fiscales de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

Estas zonas de regeneración urbana, estarán establecidas dentro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a los Planes Parciales de cada una de las Delegaciones y al Reglamento de Zonificación para el territorio del Distrito Federal.

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

Sólo podrán comprar dos o más departamentos financiados o construidos por instituciones oficiales, los miembros de una familia para ser habitados por ellos, ésta es la única excepción ya que en ningún otro caso se podrán comprar dos o más departamentos.

#### 2.4. VENTA DEL CONDOMINIO.

Para poder llevar a cabo la transmisión de la propiedad en

condominio, es necesario que haya sido legalmente constituido, es decir, que el régimen de la propiedad en condominio ya esté elevado al rango de escritura pública y no solamente eso, sino que ya esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Es posible realizar la venta sin haberse cumplido lo anterior, pero lo que se ofrecería en venta, sería una venta de cosa futura aclarándolo así en el contrato.

El artículo 2309 del Código Civil nos indica que la compra de cosa futura, es un contrato aleatorio y como tal se rige por lo dispuesto en capítulo relativo a la compra de esperanza, que se encuentra regulada en el artículo 2792 el cual nos dice : "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado tomando, el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que pueden estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

Si dentro de la promesa de compra-venta se aclara que es de cosa futura, quedando como producto incierto la constitución del condominio, y éste no se llegara a realizar; el precio entregado será en favor del vendedor, siempre y cuando no sea por causas imputables a éste.

Ya celebrada la promesa de compra-venta, queda como

consentimiento, el deseo de celebrar el contrato de compraventa del bien en condominio y el objeto, es una obligación de hacer, o sea, otorgar el contrato definitivo, según nos dice Rojina Villegas (41).

Esta promesa tendrá que ser por escrito, estar limitada a un cierto tiempo para la elaboración del contrato definitivo y tener los elementos característicos del mismo.

A este respecto Ibarrola nos dice:

A) Muchos consideran la venta de cosa futura como una operación sujeta a la condición suspensiva de que la cosa exista (Roberto Ruggiero, Marcel Planiol y Georges Ripert, A. Colin y H. Capitan, Francesco Messineo,...).

B) Otros (Renato Demogue y Luis Josserrad), como una operación que da lugar a un derecho eventual. Para que haya condición, explica Demogue, es necesario que el acontecimiento del que depende el nacimiento de la obligación, además de ser futuro e incierto, sea extrínseco exterior al contrato, y ligado a él por un mero lazo artificial; en cambio la obligación eventual, a diferencia de la condicional, empezará a surtir sus efectos desde el momento en que se realice, y no retroactivamente. La eventualidad aparece menos sobre un acontecimiento que suspende la existencia misma de la obligación que sobre un acontecimiento que suspende su ejecución: Se trata al derecho eventual como un derecho puro y simple, salvo que su ejecución es actualmente imposible, y que podrá no tener nunca lugar. EL DERECHO EVENTUAL, en todo caso, presenta una cierta realidad:

a) Permite a su titular el proceder a los actos conservatorios; b) Es susceptible de transmitirse especialmente por vía de sucesión, y c) Ofrece una resistencia apreciable a toda tentativa de aplicación retroactiva de una nueva legislación.

C) Una tercera opinión, que es aquella a la que nos

---

41 Cfr. RAFAEL ROJINA VILLEGAS: op. cit., p. 80.

adherimos," sostiene " que el contrato de compra venta que tiene por objeto una cosa futura, nace puro y simple desde que se otorga el consentimiento, pero con la circunstancia particular de que en la obligación del vendedor de transmitir el dominio, esta sujeto a una condición suspensiva que sería la existencia de la cosa. La sostienen Francisco Degni y Gino Gorla. Para esta doctrina: a) La venta de cosa futura es perfecta, como contrato obligatorio, por el solo efecto del consentimiento; b) la traslación de la propiedad se encuentra diferida y se verificará IPSO JURE en el momento en que nazca, esto es, cuando la prestación llegue a ser posible; c) desde este momento, el PERICULUM REI esta a cargo del comprador, y d) el vendedor esta obligado a verificar los actos que se encuentran ligados a hacer posible la prestación, el nacimiento de la cosa, así por ejemplo a construir el departamento o a terminarlo; e) cuando el comprador ha pagado el precio, podrá pedir su devolución conforme al artículo 1949 (42).

### CAPITULO III.

#### DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

##### 3.1. DEFINICION DE CONDOMINO:

De acuerdo a lo que explicamos en el inciso de la naturaleza Juridica, vemos que el condómino es la persona física o moral que adquiere en propiedad uno o más departamentos, viviendas, casas o locales conforme a lo establecido en el artículo 10. de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, o bien, que celebrado contrato de compraventa a plazos llegue a ser propietario.

Teniendo un derecho de propiedad exclusivo sobre área privada, y un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes.

Para el caso de la compra-venta con reserva de dominio, nos señala el artículo 2315 del Código Civil vigente que:

En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma (43).

Nótese que la definición que nos da la Ley de Condominios para el Distrito Federal, nos dice que: se entiende por

---

43 Artículo 2315 del Código Civil vigente para el D. F.

condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión.

En lo personal no estoy de acuerdo, ya que no es un requisito SINE QUA NON, el que se tenga la posesión. Por ejemplo; en el caso de un condómino que arrienda su departamento, vivienda, casa o local, esta cediendo la posesión temporalmente a otra persona llamada arrendatario y no por esos el propietario pierde la calidad de condómino.

En el caso del usufructo, al que se le denominaría condómino sería al usufructuario, ya que el usufructuante solo tiene una nuda propiedad, no una propiedad completa como nos lo hace pensar la ley.

Es importante tener claro el concepto de condominio, ya que en base a esto se podran deslindar los derechos y obligaciones de cada una de las partes que tienen que ver con el condominio.

### 3.2. PAPEL DEL ARRENDATARIO U OTROS CESIONARIOS DEL USO.

Como se acaba de explicar en el inciso anterior, el inquilino u otro cesionario del uso no adquiere la calidad de condómino por el simple hecho de ser poseedor del bien, pero surge una pregunta. ¿Que derechos y obligaciones tiene el

inquilino u otro cesionario del uso?

La ley establece que se tendrán que poner de acuerdo el propietario y el poseedor, sobre los derechos y obligaciones de cada una de las partes, teniendo que notificar por escrito al administrador del condominio su resolución.

Lo que normalmente sucede es que el propietario y el posesionario, desconocen lo establecido en la ley, por lo que no llegan a ningún arreglo, o bien, si lo hacen no le notifican al administrador, siendo entonces un acuerdo privado entre las dos partes sin causar efectos ante terceros, especialmente la comunidad del inmueble, creando problemas tales como:

1.- Ignorar quién es el obligado a pagar los gastos comunes, aún cuando salvo pacto en contrario, el obligado es el condómino propietario.

2.- El inquilino que debe asistir a las asambleas carece de la representación legal necesaria, por tanto, ese departamento queda sin voz ni voto en la asamblea, al no concurrir el propietario o abstenerse de otorgar poder.

3.- El inquilino u otro cesionario del uso, normalmente siente que no está obligado a acatar los acuerdos tomados por la asamblea.

El administrador o la persona que la asamblea designe, tiene el recurso de demandar la desocupación por parte del poseedor, previa autorización del propietario. En el supuesto de que el propietario se negase a otorgársela, el administrador demandará tanto al poseedor como al propietario, para que a este se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, además de pagar los daños y perjuicios que haya ocasionado.

Una manera de solucionar el problema sería que el administrador citara a las partes para que este les explicara la ley, el reglamento y demás disposiciones, su trascendencia y en base a esto se elaborará el convenio ante él.

### 3.3. EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONDOMINIO.

Como se estableció en la naturaleza jurídica, una de las características que diferencian a la copropiedad del condominio, es que no existe el derecho del tanto entre los propietarios,

El dueño de un departamento puede ejercitar ampliamente sobre él, el derecho de propiedad (art. 17 Ley de Condominio), en el proyecto de Gustavo R. Velasco, Gobernación hizo figurar varios preceptos que regulaban, en favor de los dueños, el DERECHO DEL TANTO, inspirados en las leyes cubanas y española, así como el RETRACTO. en la Cámara de Senadores se reformó el proyecto, y se suprimió dicho derecho, habiendo quedado otorgado en cambio al inquilino del predio, en términos idénticos a aquéllos en

que pretendía darse a los propietarios. Intervinieron en la discusión los señores senadores Trueba Urbina, Perez Gasga y Osorio Ramirez (art. 21-23 de la antigua Ley de condominios) en especial, el primero consideró que dar al derecho citado al propietario era ir contra el espíritu de la ley, que de lo que trata es de difundir la propiedad, y no de ayudar a concentrarla en pocas manos. Ernesto Gutiérrez y González criticó, acerbamente la supresión; Moya Palencia Y Borja Martínez la apoyan. A nuestro modo de ver no hizo mal la ley en otorgar tal derecho al inquilino, sino en habérselo quitado a los propietarios. Para que hablar del derecho del tanto en la actual ley: el legislador lo ha enmarañado en divertidísima forma.

Gutiérrez y González se inclinó... a pesar que la antigua ley de condominio era desacertada al conceder al inquilino el derecho del tanto, ya que el mismo únicamente se concede en derecho al titular de un derecho real. Borja Martínez repuso, con toda razón, que titulares del derecho del tanto pueden serlo tanto quienes tienen un derecho real como quienes tienen uno personal (44).

A este respecto consideró que el Maestro Borja Martínez tiene la razón, ya que el inquilino aunque tiene un derecho personal sobre la posesión del bien, tiene derecho a que cuando el propietario pretenda enajenar el bien le de preferencia sobre los demás.

Los requisitos que debe de reunir el inquilino de un condominio de conformidad con lo señalado por el artículo 19 de la Ley de Condominios para el Distrito Federal son:

1.- Que estén al corriente de sus obligaciones. (Las cuales emanarán de lo estipulado en el contrato de arrendamiento, el Código Civil, la Ley de Propiedad del Régimen en Condominio,

---

44 Ibid. p. 390.

la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones relativas).

2.- Que con el carácter de inquilinos lleven más de un año habitando el departamento, vivienda, casa o local. Y en segundo lugar las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio (45).

El procedimiento para ejercitar el derecho del tanto, según lo establece el artículo 19 de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, son los siguientes:

1.- Notificar al inquilino o a la institución oficial, por los siguientes medios:

- A.- El administrador del condominio.
- B.- Notario.
- C.- Judicialmente.

En la notificación debe de estipularse el precio y condiciones de la operación.

El plazo que tiene para ejercitar el derecho del tanto, el inquilino o la institución oficial, son diez días a partir de la notificación, si no, caduca su derecho (46).

---

45 cfr. Artículo 19 de la Ley de Condominios para el D. F.

46 cfr. Artículo 19 de la Ley de Condominios para el D. F.

El término que se estipula para ejercitar el derecho del tanto entre el Código Civil y la Ley de Condominio es diferente. El artículo 2447 del Código Civil nos dice que son más de cinco años habitando la localidad, que haya hecho mejoras de importancia y que vaya al corriente en las rentas, mientras en la Ley de Condominios se habla de que vaya al corriente en sus obligaciones y que tenga más de un año habitando la localidad. Como la ley especial está por encima de la general, en el caso del condominio sí surte efectos (47).

El artículo 2448 J del Código Civil, nos señala:

...El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I) En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II) El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III) En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quién a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV) Tratándose de bienes sujetos al régimen de

propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V) Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.

VI) La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho (48).

Cabe resaltar que el artículo antes transcrito y otros que se publicaron en el Diario Oficial del día siete de febrero de 1935 y que entraron en vigor al día siguiente, son artículos de orden público, pero también hay que mencionar, que el mismo artículo señala en su fracción IV que en el caso de inmuebles destinados al régimen de condominio, se aplicara la ley de la materia, o sea, la Ley del Régimen de Condominio para el Distrito Federal.

El artículo 19 de la Ley de Condominios para el Distrito Federal señala que:

...dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto (49).

---

48 Artículo 2448J del Código Civil vigente para el D. F.  
49 Artículo 19 de la Ley de Condominios para el D. F.

En el caso de que ya existan inquilinos y a posteriori se convierta en condominio un bien inmueble, la ley aplicable a los arrendatarios que ya habitan es el Código Civil, que deben reunir los requisitos establecidos en el artículo 2447 y siguientes.

Si el vendedor no respetara el derecho del tanto para el inquilino o la institución oficial, estos se podrán subrogar en lugar del adquirente, sujetándose a las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince 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 compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cerciorán de que el vendedor a respetado el derecho del tanto. En todo caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quién haga sus veces, en forma indubitante, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior (50).

Nótese que si el administrador fué el que notificó el aviso de venta, éste deberá comprobar al notario o quién lo sustituya, en forma indubitable el día y hora en que hizo la notificación.

#### 3.4. BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

El Art. 13 nos enumera lo que la Ley de Condominios para el Distrito Federal, conceptualiza como bienes de propiedad común.

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 objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores; albañales, canales, conductos de distribución del 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 las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;

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

techos de uso general, y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva (51).

En cada régimen de condominio y en su reglamento se señala en una forma precisa la descripción del Inmueble, ahí se describen cada una de la áreas privadas con sus dimensiones y sus colindancias.

V. gr. Departamento No. 1  
Superficie: 136.47 Mts2.

LINDEROS:

Norte:	3.90 Mts2. con Pasillo Escaleras. 6.10 Mts2. con Cubo de Entrada.
Sur:	0.50 Mts2. con Cubo de Luz. 8.20 Mts2. con Estacionamiento y Acceso. 1.30 Mts2. con Jardin Patio Edificio.
Oriente:	8.00 Mts2. con calle de Pten. 6.70 Mts2. con Jardin Patio Edificio.
Poniente:	11.00 Mts2. con Cubo de Luz y Acceso Estacionamiento. 3.70 Mts2. con Cubo de Luz y Acceso Estacionamiento.

De esta forma queda indudable la existencia de esa área privada que en este caso es el Depto. 1 y las dimensiones del mismo, de la misma manera se describen las áreas comunes del condominio.

---

51 Artículo 13 de la Ley de Condominios para el D. F.

El problema que frecuentemente se presenta, es que los reglamentos se elaboran en base a un formato y esto ocasiona que existan contradicciones entre las áreas comunes y privadas, además de que enumera áreas que ni siquiera existen.

Podemos definir las áreas comunes como la propiedad del bien inmueble que tiene como objeto servir para el uso beneficio o disfrute de la comunidad de condóminos, en su totalidad o en parte.

Planiol nos dice al respecto que:

Las partes comunes son objeto de una copropiedad con indivisión forzosa (S2).

Existen dos tipos de áreas comunes:

- 1.- Las que benefician a todos los condóminos.
- 2.- Las que benefician a un grupo de condóminos.

Las que benefician a todos, son las áreas del bien inmueble que tienen como fin dar servicio a la comunidad de condóminos en su totalidad. V. gr. cisternas; bombas; escaleras; ascensores; etc.

Planiol nos dice que:

Las cargas comunes habrán de soportarse por cada uno de los propietarios en proporción al valor del piso o del departamento que le corresponda... Ese valor consiste en el valor medio de cada piso estimado sin mejoras (53).

Las que favorecen a un grupo de condóminos; son las que separáran entre sí a los condóminos, o bien que sólo benefician a un grupo determinado. En el primer caso tenemos los muros, los entrepisos, etc. En el segundo casos serían escaleras, jardines, ascensores, que dan servicio a una comunidad limitada.

Hay que notar que la tubería, ductos, etc, deben ser considerados como áreas comunes que benefician a todos los condóminos y de ninguna manera a un grupo, como podría ser el ducto que pasa entre un piso, éste es general y no área común limitada de los condóminos colindantes.

La fracción V del Art. 13 dice que:

cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva (54).

---

53 Ibid., p. 283.

54 Artículo 13 fracción V de la Ley de Condominios para el D.F.

En el derecho real del condominio se establece un principio que dice, que todo lo que no es área privada, es área común del inmueble; por lo que la fracción que se acaba de citar es errónea, ya que los condóminos no pueden cambiar un área común que siempre lo fué. Más bien la redacción debió de haber sido de la siguiente manera: " y se considerará área común todo lo que no se haya considerado dentro de la escritura de condominio y el reglamento como área privada."

En lo referente a los estacionamientos, cabe preguntarnos ¿ que tipo de propiedad son ?

El mismo Art 13 dentro de su fracción I, nos dice: Son objeto de propiedad común:

I..., espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general; (55).

Si analizamos, el legislador lo incluye dentro de las áreas comunes, pero al final de la fracción, la condiciona a que esta área se haya incluido dentro de las áreas comunes descritas en el régimen de condominio y el reglamento.

Esto nos da la opción para quién constituya la escritura de régimen de condominio, pueda poner los estacionamientos como área privada o como área común, o bien, parte área privada y parte área común; esto con fundamento en el principio de lo

---

55 Artículo 13 fracción I de la Ley de Condominios para el D. F.

que no está prohibido está permitido.

¿Que trascendencia tiene lo anterior?

Si se incluye como área privada, uno es dueño de un bien inmueble determinado, en cambio, si es área común, ese bien inmueble es indeterminado.

V. gr. Al vender el estacionamiento No. 4, como área privada, el área física que ocupa éste, nadie tiene el derecho a usarla, en cambio si los estacionamientos son área común, a veces me tocará el lugar físico del estacionamiento No. 4, a veces el No. 1, etc. se tiene la propiedad de un lugar, pero no está determinado cual.

En el caso de que un condómino abandone o renuncie a sus derechos sobre parte o a todas las áreas comunes, no significa que deja de estar obligado a lo que estipula la Ley del Régimen de Condominio y el reglamento.

Las áreas comunes, las instalaciones y servicios generales pueden ser usados, por todos conforme a su naturaleza y destino general, art. 16.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

### 3.5. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.

Los bienes de propiedad exclusiva como ya lo habíamos comentado, son las áreas privadas del condominio, que es lo que lo distingue a éste de la copropiedad. Vendiéndose la propiedad privada como lo principal y la propiedad común como lo accesorio.

El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; (56).

Como acabamos de tratar, no es posible que se enajene la propiedad de alguna de las áreas privadas o comunes, sólo se puede enajenar el TODO.

En el caso de los condominios de utilidad pública, sólo se podrá vender un departamento, salvo que sea destinado a la vivencia de los diferentes integrantes de la familia.

---

56 Artículo 17 de la Ley de Condominios para el D. F.

CAPITULO IV  
ORGANOS DEL CONDOMINIO

4.1. LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

4.1.1. GENERALIDADES.

El legislador se inspiró, en la Ley de Sociedades Mercantiles, para la promulgación de la Ley del Régimen de Condominio, en lo referente a los órganos del condominio.

La Ley de Sociedades Mercantiles, señala como órganos de la misma; a la asamblea, los comisarios y al administrador o consejo de administración. La Ley del Régimen de Condominio sigue el mismo principios

La asamblea es el órgano democrático, en el que intervienen todos los condóminos y por lo mismo es el órgano supremo del condominio, siendo éste el único facultado para tomar decisiones que afecten al condominio, salvo las medidas de emergencia.

El administrador, es la persona que se encarga de llevar a cabo la dirección del condominio, tales como mantenimiento y conservación, finanzas, etc.

El comité de vigilancia es el órgano encargado de cuidar los actos del administrador y de los condóminos, dando aviso a la asamblea cuando no actúe conforme a derecho.

#### 4.1.2. TIPOS DE ASAMBLEAS.

La Ley del Régimen de Condominio para el Distrito Federal, en su artículo 27 nos dice:

La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupos de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales (57).

De lo anterior se desprende que hay dos tipos de asambleas, que son:

1.- GENERALES.

2.- GRUPO.

Las asambleas generales son la regla y las de grupo son la excepción, la división va en función de las personas que pueden asistir. En las generales, como su nombre lo indica, pueden asistir todos los condóminos, mientras que en las de grupo sólo intervienen las partes afectadas, es decir, en el caso de que en un condominio haya áreas comunes que sólo

---

57 Artículo 27 de la Ley de Condominios para el D. F.

benefician a parte de los condóminos, estos celebrarán entre sí asambleas de grupo, ya que la asamblea versará sobre esa área en específico.

Podemos equiparar esta clase de asambleas a las especiales de la Ley de Sociedades Mercantiles, ya que a ellas sólo pueden asistir ciertos socios y no la totalidad.

En la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, no existen las asambleas ordinarias y extraordinarias, como bien nos dice Mantilla Molina:

Ninguna influencia tiene sobre la calificación de la asamblea, el momento en que se celebre y la frecuencia con que tal cosa suceda (58).

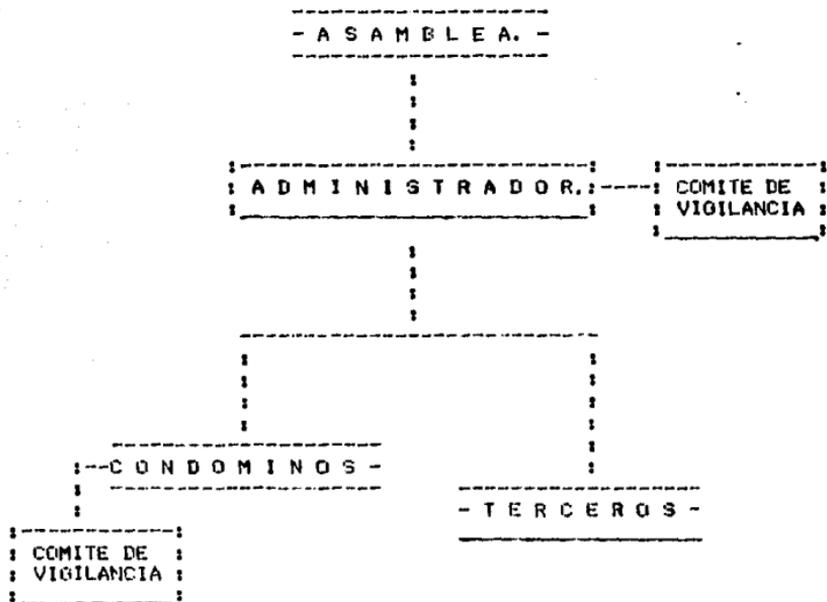
Las asambleas ordinarias y extraordinarias son en función a los temas a tratar, mas no al tiempo en que se celebran, de aquí se desprende que al no distinguir la Ley sobre el Régimen de Condominio para el Distrito Federal, los temas a tratar en cada asamblea, es imposible esa distinción; quedando así fuera del régimen jurídico del condominio.

En la legislación Chilena, sí entienden la distinción entre ordinaria y extraordinaria, en función al tiempo en que se

---

58 ROBERTO MANTILLA MOLINA: Derecho Mercantil; 15 va. ed., Porrúa, México, 1975, p. 382.

ESQUEMA DE LOS ORGANOS DEL CONDOMINIO.



celebren.

En lo que respecta al tiempo de celebración de las asambleas vemos que las generales se tendrán que celebrar cuando menos una vez al año, o cuantas veces sean convocadas conforme lo establezca la ley y el reglamento del condominio.

Para las de grupo la ley no especifica el requisito de que se celebren una vez por año, por lo que sólo se celebrarán cada vez que las circunstancias lo requieran.

#### Artículo 27...

1. Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta ley y el reglamento del condominio; (59).

#### 4.1.3. DERECHO DE VOTO.

Cada uno de los condóminos tiene el derecho a un voto, pero cabe cuestionarnos, como se determina el valor de su voto. En las Sociedades, ese valor se dá en base al número de acciones del socio, pero en un condominio es diferente; aquí, ese valor se determinará en función al pro-indiviso del

---

59 Artículo 27 fracción I de la Ley de Condominios para el D. F.

condominio. ( el pro-indiviso es la parte porcentual de que se es dueño en relación a la totalidad del bien).

Artículo 27...

II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio (60).

V. Gr. Una persona es dueña de 100 mts<sup>2</sup> y el edificio tiene 1,000 mts<sup>2</sup>, su pro-indiviso será de 10 %, aquí ya se está considerando la superficie del área común que le corresponde.

Como vimos en el capítulo de la constitución del condominio, en la declaración de la voluntad para constituir ese Régimen, uno de los requisitos "sine qua non" , es el de estipular el Pro-Indiviso de cada una de las áreas privadas ( que pueden ser deptos, casas, locales, estacionamientos, cuartos de servicio, etc.)

De lo anterior se desprende que el derecho de voto será en base al área privada que se posea.

Ahora bien si un condómino es promitente comprador y no ha liquidado la totalidad del bien, entonces su derecho de voto se ve afectado, quedándole éste en función a la cantidad pagada del bien inmueble.

---

60 Artículo 27 fracción II de la Ley de Condominio para el D. F.

La ley establece que lo anterior sólo surtirá efectos si:

- 1.- El acreedor asiste a las asambleas, y
- 2.- Se da cumplimiento a lo establecido en el Art. 31 Fr. 1a., de que se elabore un libro de acreedores (61).

Si el acreedor no cumple con estas dos condiciones, su derecho de voto se ve anulado y el promitente comprador, ejercerá su derecho conforme a la totalidad del pro-indiviso.

También el acreedor puede cederle desde un principio o en el transcurso de la operación de compra venta este derecho al condómino, ya sea que se lo estipule en la promesa de compra venta o que le extienda carta poder autorizándolo.

El ejercicio del derecho de voto, será personal, nominal y directo; aquí el Legislador, se refiere a que el mismo condómino lo ejercerá en forma directa y su voto valdrá en función al valor y dimensión de su departamento, vivienda casa o local. También la ley estipula que el reglamento puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos (62).

Las resoluciones de las asambleas se tomarán por mayoría

---

61 cfr. Artículo 27 fracción I de la Ley de Condominios para el D. F.

62 cfr. Artículo 27 fracción IV de la Ley de Condominios para el D. F.

simple de votos, es decir, el cincuenta y un por ciento de los presentes, salvo las excepciones que establece la ley y el reglamento:

Las excepciones son:

- 1.- Cuando un sólo condómino es dueño de más del cincuenta por ciento de los votos, se requiere para que tengan validez los acuerdos, que estén presentes el cincuenta por ciento de los votos restantes, de conformidad con lo que establece el artículo 27 fracción VI de la Ley de Condominios para el D. F.
- 2.- Si se realizan obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, ú obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea (63).
- 3.- Lo que establece el artículo 38 de la Ley de Condominios para el D. F.

El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de

---

63 Artículo 26 fracción III de la Ley de Condominios para el D. F.

condóminos, con un mínimo del 75% de éstos (64).

4.- Cuando el condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios (65).

---

64 Artículo 38 de la Ley de Condominios para el D. F.

65 cfr. Artículo 44 de la Ley de Condominios para el D. F.

3.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior (66).

6.- Es común que se solicite una mayoría de más del 75% en el supuesto de que se quiera modificar la escritura constitutiva y el reglamento, este porcentaje de votos, estará previsto dentro del articulado de los documentos antes descritos.

7.- Para otorgar poder especial al administrador, se requiere el 51% de los condóminos (67).

8.- Cuando se extingue en forma voluntaria el régimen de condominio, se necesitará un 75% de los condóminos. Salvo que la escritura constitutiva prevea otro porcentaje (68).

#### 4.1.4. FORMA DE PRESIDIR LA ASAMBLEA.

La asamblea será presidida por la persona que asigne el reglamento del condominio. Esta será un presidente de la

---

66 cfr. Artículo 45 de la Ley de Condominios para el D. F.

67 cfr. Artículo 33 de la Ley de Condominios para el D. F.

68 cfr. Artículo 70. de la Ley de Condominios para el D. F.

asamblea, el cual será nombrado cada vez que se realicen.

Fungirá como secretario, el administrador, el cual deberá llevar un libro de actas, debiendo estar autorizado por el Gobierno del Distrito Federal (69).

La intención del legislador, fué darle legalidad a dicho libro.

En otro orden de ideas, las actas que se levantan de las asambleas, deberán estar autorizadas por:

- 1.- El secretario o notario público.
- 2.- Presidente de la asamblea.
- 3.- Presidente del comité de vigilancia o quién lo sustituya (70).

---

69 cfr. Artículo 27 fracción VIII de la Ley de Condominios para el D. F.

70 cfr. Artículo 27 fracción VIII de la Ley de Condominios para el D. F.

#### 4.1.5. CONVOCATORIAS.

##### 4.1.5.1. HECHAS POR EL ADMINISTRADOR.

Recordamos que existen dos tipos de asamblea; las de grupo y las generales y que éstas serán cuando menos una vez al año, de aquí se desprende que el administrador, como mínimo convocará una vez al año a asamblea general y cada vez que sea necesario, las de grupo y las generales.

El artículo 31 fracción XII de la Ley de Condominios para el D. F., nos dice que las convocatorias, tendrán los siguientes requisitos:

1.- Que se notifiquen cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la asamblea.

Aquí se presenta la excepción de que si es de extrema urgencia se convocará con la anticipación que las circunstancias exijan.

En la Legislación anterior, sólo se daban tres días de anticipación.

2.- Indicar lugar dentro del condominio, o bien, el que se haya fijado dentro del reglamento.

3.- Señalar día y hora de celebración.

4.- Determinar la Orden del Día.

5.- Notificar a los condóminos y acreedores, en el lugar que para tales efectos hayan señalado por escrito.

6.- Además, colocar la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

#### 4.1.5.2. CONVOCATORIAS NO HECHAS POR EL ADMINISTRADOR.

1.- Por los condóminos y acreedores, cuando demuestren ante Juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio (71).

Obsérvese que se habla del valor del condominio y no del número de condóminos. Como ya analizamos en el capítulo del Derecho de voto; cada condómino tiene un voto cuyo valor es igual al pro-indiviso de su propiedad, de lo que se desprende que para que los condóminos y acreedores puedan convocar a asamblea, será necesario que tengan por lo menos un pro-indiviso igual al veinticinco por ciento del valor del inmueble.

2.- El comité de vigilancia convocará:

---

71 cfr. Artículo 31 fracción XII de la Ley de Condominios del D. F.

a.- Cuando ésta se lo requiera al administrador y no lo haga dentro de los tres días siguientes.

b.- Convocar a la asamblea para informar de irregularidades del administrador; quien también deberá ser citado (72).

#### 4.1.6. QUORUM.

El artículo 28 de la Ley de Condominios para el D. F., nos dice que el quorum que se requiere para que tenga validez la asamblea, es:

1.- Para la primera convocatoria; el NOVENTA PORCIENTO de los votantes.

2.- Para la segunda convocatoria; el CINCUENTA Y UN PORCIENTO de los votantes.

3.- Y para el caso de tercera convocatoria; CON LOS QUE ESTEN PRESENTES.

Cabe hacer notar, que en este supuesto, se habla de votantes y no de valor del inmueble.

---

72 cfr Artículo 32 fracción X de la Ley de Condominios para el D. F.

También es interesante preguntarnos, si estas convocatorias, se tienen que hacer en diferentes días, o solo basta que se haga con diferencia de horas.

Siguiendo el principio de que lo que no está prohibido, está permitido y en virtud de que la ley no toca este punto, es de considerarse que si es posible el llevar a cabo, las tres convocatorias el mismo día, sólo con diferencia de hora.

Se establece en la ley que todos los ausentes y disidentes a las asambleas deberán acatar el voto de las mayorías.

#### 4.1.7. FACULTADES DE LA ASAMBLEA.

Las facultades de la asamblea, se encuentran en el artículo 29 de la Ley de Condominios para el D. F., pero para una mejor comprensión de las facultades y obligaciones de la asamblea de condóminos, procederemos a dividir las por conceptos:

##### 1.- Facultades de nombramiento:

- a.- Del administrador;
- b.- Del comité de vigilancia.

##### 2.- Facultades Contables y de Vigilancia:

- a.- Determinar la cuantía de la garantía del administrador;
- b.- Examinar y aprobar en su caso el estado de cuenta anual, presentado por el administrador.
- c.- Discutir y aprobar el presupuesto anual.
- d.- Establecer las cuotas de los fondos de Administración, Mantenimiento y Reserva.
- e.- Actuar en caso de que el administrador no cumpla con sus obligaciones.

### 3.- Facultades de Dirección:

- a.- Instruir al administrador, sobre sus obligaciones.
- b.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran por cuenta de los condóminos por actos de aquél.
- c.- Adoptar las medidas conducentes, en los asuntos que no estén comprendidos dentro de las obligaciones del administrador.
- d.- Modificar la escritura constitutiva y el reglamento.
- e.- Todas las demás disposiciones aplicables.

A continuación profundizaremos sobre las facultades antes mencionadas.

### Facultades de Nombramiento:

El administrador, podrá ser nombrado libremente por la asamblea en los términos del reglamento de condominio.

La ley establece una salvedad a lo anterior, en el caso de los que funjan por el primer año, los cuales serán designados por los que otorguen la escritura constitutiva, es decir, los dueños del bien inmueble.

Pero cabe preguntarnos a partir de cuando empieza a correr ese período. A partir de que se otorgó la licencia de régimen de condominio por parte de las autoridades del Distrito Federal, o se refiere a partir de que se protocolizó el régimen de condominio.

Se considera que el legislador se refiere al último supuesto. El período de un año se computará a partir del día siguiente de que se protocolice.

El comité de vigilancia no presenta ninguna excepción; la ley solo habla de que estará formado, de una a tres personas como máximo.

Consideramos que el legislador al limitar el número de integrantes del comité, trató de crear un cuerpo colegiado reducido, para poder de esta forma llevar el buen desempeño de sus funciones.

#### Facultades Contables y de Vigilancia:

Consideramos que la cuantía de la garantía que debe otorgar el administrador, deberá equivaler a un mes de gastos, según el presupuesto aprobado, pudiéndolo otorgar con fianza dada por una

institución aprobada o depositar la cuantía en la caja de la administración. A este respecto como solo se faculta a la asamblea para determinar la cuantía, es potestativo del administrador determinar la forma.

El inciso "b" de estas facultades, nos dice; la asamblea examinará y aprobará el estado de cuenta anual. Queremos pensar que dentro de la asamblea general anual, el administrador presentará un concentrado de los estados de cuenta que entregó mensualmente a cada condómino durante el año.

En lo que respecta al presupuesto y las cuotas, la ley se abstiene de señalar quién es el que debe de elaborarlos; sólo nos dice que la asamblea discutirá y aprobará el presupuesto anual y fijará las cuotas para los fondos de administración, mantenimiento y reserva. El idóneo para realizarlos es el administrador, por lo que considero necesario se le incluya en sus funciones.

También nos habla de que la asamblea esta facultada para promover ante las autoridades competentes lo que proceda, cuando el administrador infrinja sus obligaciones.

#### Facultades de Dirección:

Al hablar el legislador de instruir al administrador, se esta refiriendo a pormenorizar las funciones que éste va a ejecutar; agregando en otro inciso que también se determinará en que casos la responsabilidad, será directa de éste y en que casos será de

los condóminos.

En algunos supuestos la asamblea designará comisiones para ejecutar determinados asuntos del condominio.

En cuanto a la modificación de la escritura constitutiva y el reglamento, la asamblea es la única facultada para esto.

El porcentaje para la modificación, variará en cada condominio de acuerdo al porcentaje que se marque en cada uno de los documentos.

#### 4.2. ADMINISTRADOR.

##### 4.2.1. DEFINICION.

El administrador del condominio, es la persona ya sea física o moral, que se obliga a ejecutar por cuenta de la asamblea de condóminos, la ley y el reglamento, los actos jurídicos que se le encomiendan.

Rojina Villegas, nos dice que el mandato es:

Un contrato por virtud del cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encargue (73).

Si analizamos la definición, podremos concluir, que el administrador es el mandatario de la asamblea. Y que de lo dispuesto por el artículo 33 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, el mismo está investido de poder general para actos de administración, pleitos y cobranzas y para absolver posiciones, pero con la salvedad de que todas las facultades especiales y las que requieran cláusula especial, tendrá, que ser por acuerdo en asamblea del 51% de los condóminos.

En lo relativo a las formalidades que reviste éste cargo, el artículo 2551 del Código Civil nos dice que:

El mandato escrito puede otorgarse:

I.- En Escritura Pública;

II.- En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario público, Juez de Primera Instancia, Jueces Menores o de Paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos;

III.- En carta poder sin ratificación de firmas (74).

y el artículo 2555 del mismo ordenamiento estipula que:

El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

I.- Cuando sea general;

II.- Cuando el interés del negocio para que se confiere llegue a cinco mil pesos o exceda de esa cantidad;

III.- Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe de constar en instrumento público (75).

De lo anterior, se desprende que es necesario que se protocolice el acta de condóminos donde se le designa.

Siendo éste el medio idóneo con que el administrador justificará sus actos como mandatario de la asamblea.

En la ley de 1954 del régimen de propiedad en condominio para el Distrito y Territorios Federales, se decía textualmente

Artículo 30. Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, para este efecto, se equipara al gerente de una sociedad (76).

En la legislación vigente para el Distrito Federal, se quita este concepto, redactándolo de la siguiente forma:

Artículo 30.- Los condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley y del reglamento del condominio (77).

---

75 Artículo 2555 del Código Civil vigente para el D. F.  
 76 Artículo 30 de la Ley de Condominios para el D. F., de 1954.  
 77 Artículo 30 de la Ley de Condominios para el D. F.

El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos, fijando la asamblea su remuneración. Si algún condómino se ofrece a llevarla gratuitamente, éste ocupará dicho cargo.

Cabe hacer notar que en otras legislaciones estatales, tales como la del Estado de México y Guerrero, aún se conserva la redacción de la ley de 1954.

#### 4.2.2. FUNCIONES:

Dentro de la ley en cuestión, existe una pormenorización de las funciones del administrador, las cuales dividimos para su mayor comprensión en:

##### 1.- Atribuciones Administrativas:

a.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

La primera obligación, manifiesta que deberá cuidar y vigilar los bienes del condominio, entendiéndose por esto todos los bienes que son propiedad de la comunidad y al hablar de los servicios se refiere a:

1.- Los que sean comunes con otros condominios.

En el caso de un condominio con varias torres y que los jardines sean área común, presuponiendo que la escritura constitutiva o el reglamento, autorizarán a que cada torre pudiera tener su administrador independiente.

2.- Con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

3.- Edificios, alas, o secciones de una construcción vasta.

Se plantea que las prestaciones y problemas que surjan, de los supuestos anteriores, serán resueltos por la asamblea correspondiente; cabe preguntarnos, ¿Cuál es esta asamblea?

Interpretamos que los representantes de los diferentes condominios, que están involucrados en este caso, se reunirán en asamblea para fijar los lineamientos y cuotas respectivas.

A estas asambleas sólo se presentara el administrador o la(s) persona(s) que para estos efectos asigne la asamblea de cada uno de los condominios.

La ley habla de que se constituirá una asociación de administradores, o representantes de vecinos, la cual tendrá como función reglamentar estas asambleas.

b.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.

c.- Realizar todos los actos de administración y conservación.

d.- Realizar las obras indispensables.

El artículo 26 en su fracción I de la Ley en cuestión, dice:

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 (78).

e.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea.

f.- Exigir con la representación de los demás condóminos, a los condóminos que realicen obras que pongan en peligro la estabilidad del condominio o menoscaben los derechos de los demás, según lo establece el art 24 de la ley de Condominios para el D. F.

Es muy común que los condóminos olvidándose de que viven en una comunidad; se dedican a realizar modificaciones a sus

---

78 Artículo 26 fracción I de la Ley de Condominios para el D. F.

departamentos, viviendas, etc., sin interesarles en lo más mínimo, si estas obras contravienen estas disposiciones.

( Este artículo se refiere a las construcciones realizadas sin la aprobación del administrador).

g.- Cuidar la debida observancia de la ley, el reglamento y la escritura constitutiva.

h.- Realizar y cumplir con las demás funciones y obligaciones que establece la ley, el reglamento, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

i.- Recavar copia certificada de todos los documentos relacionados con el condominio (79).

2.- Atribuciones como Secretario:

a.- Llevar el libro de acreedores.

Este libro tiene como función, determinar para el caso de los condóminos que no hayan acabado de liquidar su departamento; en qué proporción son dueños y qué pro-indiviso les corresponde a los vendedores y cómo va cambiando esta situación con los pagos que el comprador va haciendo del

---

79 cfr Artículo 4o. de la Ley de Condominios para el D. F.

mismo.

El libro de registro de acreedores, tendrá las siguientes características:

1.- Deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal;

2.- Manifestar los acreedores su deseo de concurrir a las asambleas dentro del primer mes de constituidos los créditos, o bien, en el mes de enero de cada año.

3.- Se anotarán los saldos a cubrirse, en los siguientes casos:

a.- Si están los dos de acuerdo.

b.- Si no están de acuerdo, o bien, el deudor se niega a expresar su voluntad, entonces el comité de vigilancia lo determinará.

La validez de éstas inscripciones será de tres meses.

Para los efectos de su asistencia a la asamblea, el administrador dará una constancia al acreedor.

b.- Llevar el libro de actas del condominio y demás

documentos relativos.

Este libro sirve para que exista una constancia de los acuerdos a los que se llegan en la asamblea. El cual deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal; a este respecto es importante hacer notar que para que se pueda autorizar el libro, por parte de la autoridad, es necesario, de acuerdo a lo que explicamos en la definición del administrador, que se exhiba una copia protocolizada del acta donde se designa a éste, para que así en representación de los condóminos pida la autorización referida.

La dependencia que específicamente conoce de este asunto, según acuerdo No. 940 del Jefe del Departamento del Distrito Federal; es la oficina de asuntos Notariales y Jurídicos de la Dirección General y de Gobierno del mismo Departamento.

c.- Convocar a asamblea de condóminos.

### 3.- Atribuciones contables:

La buena ejecución por parte del administrador de las atribuciones contables, es sin lugar a duda, la que va a ocasionar en la mayoría de los casos, el éxito o fracaso de un condominio.

a.- Recaudar los fondos correspondientes.

Si el administrador no es capaz de concientizar a los condóminos de la trascendencia de pagar PUNTUALMENTE sus cuotas, es seguro que el condominio no va a llevar una buena ejecución, ya que si no existen los ingresos para poder erogar los gastos necesarios, el condominio poco a poco se va volviendo menos eficaz y creándose un círculo vicioso en el que en realidad los únicos perjudicados son ellos mismos, ya que esto se refleja en el detrimento de su patrimonio. Por eso insisto en que es importante que la gente comprenda la trascendencia de cooperar, ante todo pagando sus cuotas en tiempo y formas debidas.

b.- Efectuar los gastos necesarios.

c.- Otorgar los recibos a cada uno de los condóminos.

d.- Entregar un Estado de Cuenta mensual a cada condómino.

e.- Presentar a la asamblea para su aprobación, el estado de cuenta anual.

f.- Proponer el presupuesto para el siguiente año.

#### 4.3. COMITE DE VIGILANCIA.

##### 4.3.1. DEFINICION.

Como su nombre lo indica, es el organismo del condominio, encargado de cuidar el buen funcionamiento del inmueble.

Esta comisión vigilará tanto al administrador como a los propios condóminos y estará integrada por un cuerpo colegiado de una a tres personas como máximo.

Es de suponer que este cuerpo colegiado tendrá un presidente según lo establece el artículo 43 de la ley en cuestión, pero no menciona ningún otro puesto de los integrantes de la comisión.

##### 4.3.2. FUNCIONES.

Al igual que el administrador, la Ley de Condominios para el Distrito Federal señala en su artículo treinta y dos, en una forma precisa los deberes y atribuciones de este organismo, los cuales son:

- 1.- Con el administrador:
  - a.- Que cumpla los acuerdos de la asamblea.

b.- Que dé cumplimiento a las obligaciones que establece la ley, el reglamento, la escritura constitutiva y las demás disposiciones legales conducentes.

c.- Verifica los estados de cuenta.

d.- Dar su conformidad a la realización de las obras.

e.- Constatar la inversión del fondo de Reserva.

f.- Convocará asamblea cuando éste no lo haga.

g.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre el administrador.

## 2.- Otras funciones:

a.- Determinar lo procedente para el registro de acreedores.

b.- Informar a la asamblea de la constatación de incumplimiento de los condóminos.

c.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos.

d.- Las que se deriven de la ley, el reglamento, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO VEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

## 5.1. DEFINICION.

El reglamento según nos define Andrés Serra Rojas;

Es el conjunto de normas administrativas subordinadas a la ley, obligatorias, generales e impersonales, expedidas unilateralmente y espontáneamente por el Presidente de la República, en virtud de sus facultades que le han sido conferidas por la Constitución o que resulten implícitamente del ejercicio del poder ejecutivo (80).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto que:

Los reglamentos que se expidan por el ejecutivo, tienden a la exacta observancia de las leyes, es decir, a facilitar su mejor cumplimiento; por tanto, son parte integrante de las disposiciones legislativas que reglamentan, y por tanto, participan de la naturaleza jurídica de la ley reglamentada, y aún cuando no sean expedidos por el poder legislativo, tienen todos los caracteres de una ley (81).

De acuerdo a las definiciones anteriores, el reglamento administrativo, emana del poder ejecutivo conforme a las facultades que le ha otorgado la constitución.

Tiende a la exacta observancia de la ley, es decir, a pormenorizar lo que en ellas se dijo en forma general, para así lograr su mejor cumplimiento.

---

80 ANDRES SERRA ROJAS: Derecho Administrativo; tomo I, 9a ed., Porrúa, México, 1979. p. 187.

81 Ibid.

Y por último tiene todas las características de una ley, aún cuando no haya sido expedida por poder legislativo.

De todo lo antes descrito vemos que el reglamento del condominio se asemeja al reglamento administrativo, pero la principal diferencia, es que éste emana del poder ejecutivo, mientras que el reglamento de condominio emana de la voluntad de los dueños del condominio; por lo que considero que es erróneo denominarlo como reglamento, ya que le falta el elemento esencial de haber sido emanado del Ejecutivo; pienso sería más correcto denominarlo "ESTATUTOS DEL CONDOMINIO".

El Legislador lo que pretende con los Estatutos, es facilitar la aplicación de la ley a cada caso concreto.

## 5.2. CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS.

Según nos manifiesta la propia ley, el contenido mínimo de los mismos debe ser el siguiente:

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

V.- Formas de la designación y facultades del administrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador;

VII.- Bases de remuneración del administrador;

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

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

X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley (82).

La ley dentro de su texto nos presenta las siguientes materias que se deberán incluir en el reglamento:

1.- El reglamento del condominio podrán prever los casos en que con base en la ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta. (83).

2.- Pormenorizar sobre los bienes que son área común y en el caso de los departamentos bajos o primeros y los

---

82 Artículo 34 de la Ley de Condominios para el D. F.  
83 cfr. Artículo 8c. de la Ley de Condominios para el D. F.

Últimos, establecer si tienen más derechos sobre los demás condóminos en lo que se refiere a vestíbulos, sótanos, jardines, patios, etc. En caso de no estipularse, estos condóminos tendrán los mismos derechos que los demás.

3.- Para efectos de la votación en las asambleas, el reglamento podrá facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.

4.- La determinación de las primeras aportaciones para los fondos de administración y mantenimiento y reserva, serán fijadas por el reglamento del condominio.

5.- Fijar el lugar dentro del condominio, para que tengan verificativo las asambleas correspondientes.

6.- Para el supuesto de que existan áreas comunes que sólo beneficien a una parte de los condóminos, el reglamento podrá establecer normas especiales para el reparto de los gastos.

7.- Para el caso de mora por parte de los condóminos, fijar el tipo de interés moratorio.

A este respecto sugiero que el interés moratorio, se fije conforme al Costo Porcentual Promedio de Captación, determinado por el Banco de México.

8.- Fijar el procedimiento, para aplicar y ejecutar las sanciones relativas, a los condóminos que reiteradamente no cumplan con sus obligaciones

9.- Fijar los términos del arbitraje, para en caso de controversia, someterse a éste.

### 5.3. PROBLEMATICA DE LOS ESTATUTOS.

Como se acaba de analizar, los estatutos lo que pretenden es regular en una forma precisa la vida diaria del condominio; pero para poder lograr esto, es preciso que este documento se elabore en una forma muy clara y con un pleno conocimiento del inmueble de que se trata, además de un amplio conocimiento en la materia.

En la práctica esta función tan delicada, las personas que otorgan la escritura constitutiva (los cuales son los obligados a elaborar los estatutos o como lo denomina el legislador, el reglamento), delegan esta función a personas las cuales muchas veces si tienen los conocimientos, pero desconocen totalmente el bien en cuestión, elaborando el reglamento de formato; encontrándose absurdos tales como incluir dentro de las áreas privadas del edificio, elevadores, siendo que el condominio, es un conjunto de casas horizontales. Por lo que al momento de empezar a

funcionar un condominio, se presentan un sinnúmero de problemas, emanados de la mala redacción y elaboración de los estatutos.

CAPITULO VI.GASTOS, DEDICACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

## 6.1. FONDOS.

En lo que respecta a la forma y cuantía en que los condóminos van a pagar las erogaciones del condominio y crear las reservas marcadas por la Ley de Condominios para el Distrito Federal, en su artículo 29 fracción VII; ésta establece dos tipos de Fondos:

1.- Fondo de Administración y Mantenimiento.

2.- Fondo de Reserva.

El primero servirá para los gastos administrativos y de mantenimiento del condominio, debiendo ser lo suficiente para poder contar en caja con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

En lo que respecta al fondo de reserva, este deberá ser destinado para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Este mientras no sea requerido, deberá ser invertido en valores de renta fija retirables a la vista.

Como se expresó en el capítulo de las facultades de la asamblea, ésta se encargará de establecer las cuotas de los fondos, pero cabe preguntarnos en base a qué? Obviamente a las necesidades del condominio; pero quién se va a encargar de cuantificar las necesidades del condominio y presentarlas en un presupuesto?

La respuesta ya se dió, aseverando que el más adecuado es el administrador.

La ley nos especifica que la primera aportación deberá ser determinada por el reglamento del condominio.

Se establece que los pagos podrán dividirse en mensualidades, las cuales se erogarán por adelantado y se harán en la proporción del valor pro-indiviso de cada departamento, vivienda, casa o local.

## 6.2. AREAS QUE NO BENEFICIAN A TODOS.

Cuando un condominio tenga partes que no beneficien a todos, sino que solo benefician a una parte de la comunidad, en este caso, estos gastos correrán por cuenta única y exclusivamente de los beneficiados.

En la ley se citan unos ejemplos de estas áreas: escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones.

Al hablar de tipos de asambleas, mencionamos que existían asambleas generales y de grupo, estas últimas se celebran entre propietarios que son dueños de áreas que sólo benefician a una parte de los condóminos.

El reglamento podrá establecer los lineamientos para el reparto de éstos gastos, pero que en caso de que no lo haga, lo deberá hacer la asamblea de grupo (84).

#### 6.3. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

Se establece en el artículo 37 de la ley en cuestión, que las cuotas que los condóminos no paguen puntualmente, causarán el interés legal o el que fije el reglamento del condominio en su caso.

Es interesante este tema ya que el legislador, le da la categoría de ejecutivo civil a la moratoria de los condóminos.

Decerra Bautista nos define el juicio ejecutivo como:

Los juicios ejecutivos, en nuestro derecho, tradicionalmente

---

84 cfr. Artículo 36 de la Ley de Condominios para el D. F.

han sido procesos de conocimiento sumario, basados en un título que trae aparejada ejecución. Necesitamos ante todo, examinar el título que da origen a esa clase de procesos (85).

En nuestro caso concreto, vemos que nuestro título va a estar conformado por los siguientes documentos:

1.- El estado de liquidación de adeudos, que contendrá:

a.- Las cuotas adeudadas.

b.- Los intereses moratorios causados.

c.- La pena convencional.

Este estado de liquidación, deberá de ir suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quién lo sustituya.

2.- Los recibos correspondientes.

Esta acción se podrá ejercitar cuando se deben más de dos meses.

3.- Copia certificada por las personas antes señaladas, de la

---

85 JOSE BECERRA BAUTISTA: El Proceso Civil en México; 6a. ed., Porrúa, México, 1977, p. 290.

parte relativa del acta de asamblea o del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas correspondientes.

Aquí falta agregar que también en caso de que el reglamento fije el interés moratorio y la pena convencional, también se tendrá que certificar una copia y anexarla como parte integrante del título.

4.- También si el que promueve es el administrador, tendrá que exhibir la protocolización de la asamblea en la que se le designó.

Reunidos los documentos anteriores que conforman nuestro título, estaremos en la posibilidad de iniciar el juicio ejecutivo civil.

En otro orden de ideas, la ley establece que el reglamento podrá establecer que cuando un condómino incurra en mora, es decir, deba tres o más meses, el administrador estará facultado para dividir el adeudo causado y el que se siga causando, entre los demás condóminos conforme a su pro-indiviso.

Al momento de recuperar el adeudo principal y sus accesorios, el administrador devolverá a cada uno de los condóminos las cantidades entregadas más los intereses y penas que se hayan cobrado.

Cuando un condómino reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause, podrá ser demandado para que se le obligue a vender hasta en subasta pública sus derechos, respetando el derecho del tanto en el caso de que se encuentre arrendado.

Para ejercitar esta acción será necesario el acuerdo de un mínimo del 75% en asamblea de condóminos (86).

El artículo 39 de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, establece que para el caso de los departamentos que ocupa una persona distinta de la del propietario, el administrador previa autorización del propietario, lo demandará, pero si el propietario se opusiese, entonces el administrador los demandará a ambos.

Sería conveniente que los legisladores, incluyeran dentro de la ley, que para que un condómino pueda escriturar su departamento, fuere necesario que le exhibiera al Notario que está al corriente en sus cuotas del condominio (87).

---

86 cfr. Artículo 33 de la Ley de Condominios para el D. F.  
87 cfr. Artículo 39 de la Ley de Condominios para el D. F.

#### 6.4. GRAVAMENES.

En virtud que el condómino es propietario de una área privada, éste sólo responderá del gravamen que le corresponda, por tal virtud, toda cláusula que contravenga lo anterior, se entenderá por no puesta.

Cuando los créditos se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio, por el reglamento o por esta ley y demás disposiciones, gozarán de garantía real sobre los Departamentos, viviendas, casas o locales. En la proporción de su pro-indiviso, aún cuando se trasmita a terceros de buena fe.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad da derecho a obtener del administrador una liquidación de los pagos pendientes, teniendo validez, únicamente cuando es ratificada por el presidente del comité de vigilancia o quien los sustituya.

#### 6.5. OBLIGACIONES FISCALES ANTE LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Existen dos tipos de obligaciones fiscales, las cuales se .

dividen de la siguiente forma:

a.- Obligaciones fiscales que emanan de las áreas privadas.

b.- Obligaciones fiscales que emanan de las áreas comunes.

En el primer supuesto, el propietario las tendrá que enterar íntegramente, siendo el único responsable y obligado.

En cuanto al segundo supuesto, se verá obligado a pagar exclusivamente la parte proporcional que le corresponda de acuerdo a su pro-indiviso, siendo coobligado con los demás condóminos.

CAPITULO VIIDECRETO DEL SIETE DE FEBRERO DE 1985.

El decreto del día siete de febrero de 1985, en su artículo decimo primero, establece:

Decreto que autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el Artículo 4o. de la ley respectiva.

Podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos cinco años, respecto de los cuales propietarios e inquilinos así lo convengan, siempre y cuando la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles se exceptúan de la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere la fracción II del artículo 4o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Los interesados dispondrán de un año para hacer uso del derecho concedido en el presente Decreto, que se contará a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Decreto (23).

De lo anterior se desprende, que:

---

23 Artículo 11 del Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985.

1.- Tienen que ser bienes inmuebles destinados a arrendamiento durante los últimos cinco años, siendo estos en forma ininterrumpida. La forma de demostrar que el inmueble ha estado en arrendamiento puede ser, presentando contratos, manifestaciones, boletas prediales.

2.- Deben estar de acuerdo arrendador y arrendatarios que ese es su deseo, Este acuerdo debe de manifestarse por escrito.

En este punto al legislador, omitió determinar el mínimo de inquilinos para poder llevar a cabo el cambio del régimen. Según mi criterio, este mínimo es del 51% de los mismos.

3.- Cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

La autoridad tendrá que expedir una constancia, con la cual, el notario al momento de protocolizar el régimen de condominio, certifique que el inmueble cumple con este requisito.

Todos los requisitos antes mencionados, sirven para que el inmueble se excepte de lo establecido en el artículo 4o. fr. II de la Ley de Régimen de Condominio que a continuación transcribimos.

Art. 4o.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual

se hará constar:

...II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbana y de salubridad, que requieran este tipo de obras; (89).

Pero el propietario o propietarios, sí deben de cumplir con los demás requisitos que le marca el artículo en cuestión; según ya lo estudiamos en el tema de "La Constitución del Condominio".

La última condición que nos marca el decreto, es que este cambio se haga a partir del ocho de febrero del año en curso y hasta el siete de febrero del año próximo. Todos los cambios posteriores a este periodo, se sujetarán a lo estipulado en la ley de la materia.

En el Diario Oficial del día 13 de enero de 1986, se publicó un Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, que dice:

ARTICULO UNICO.- Se reforma el Artículo Decimo Primero del Decreto del Congreso de la Unión, de reformas y adiciones y diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985; que autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la Ley respectiva;

---

89 Artículo 4o. fracción II de la Ley de Condominios para el D. F.

para quedar como sigue:

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- El régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para vivienda y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderantemente el de vivienda y que haya estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los cuales tanto propietarios como inquilinos así lo convengan; requisito es que la propiedad admita cómoda división y ésta sea técnicamente segura a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles, en ese caso quedarán exceptuados de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud a que se refiere la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

...TERCERO.- Los interesados podrán hacer uso en su caso, del derecho concedido en la presente reforma del Decreto, durante el plazo que fenece el 30 de Noviembre de 1988 (90).

Como se observa, las diferencias entre el Decreto publicado el día 7 de febrero de 1985 y el de 13 de enero de 1986 son:

1.- Se aclara en el Decreto de 13 de enero de 1986, que es aplicable a viviendas y a los anexos comerciales, siempre y cuando su destino sea preponderantemente para vivienda.

---

90 Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial del 13 de enero de 1986.

2.- En el Decreto de 7 de febrero de 1985, se habla de que el propietario demostrará que el inmueble estaba destinado al arrendamiento por un lapso mínimo de cinco años, cambiando esta disposiciones a solo cuatro años.

3.- Se modifica el plazo de vigencia hasta el 30 de noviembre de 1988.

Considero muy oportuna la publicación del Decreto de 13 de enero de 1986, ya que con estas medidas se esta propiciando que día con día, mas arrendatarios se conviertan en propietarios de inmuebles.

## ANEXO

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES,  
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

## CAPITULO I

## Del régimen de la propiedad en condominio

Art. 1o.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

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

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

Art. 2o.- El régimen de propiedad de condominios de inmuebles puede originarse:

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

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

111. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la

especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

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

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

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

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

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

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

Art. 7o.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75 % de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente, además conforme a lo dispuesto en el capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbanas y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del notario público y, en su caso del Director del Registro de la Propiedad.

Art. 8o.- 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.

Art. 9o.- Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal.

La declaratoria de regeneración urbana relativa que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la

Federación además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos, que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito 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.

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

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

Art. 10.- Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana, estarán exentas del impuesto sobre la transmisión de dominio y el gobierno del Distrito Federal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

## CAPITULO 11

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

Art. 11.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 10., y para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento,

vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

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

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 objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores; albañales, canales, conductos de distribución del 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 las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;

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

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

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.

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

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

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

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

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

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

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

Art. 20.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construído el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del 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 compra-venta de esta naturaleza, si

antes no se cercioran de que el vendedor a respetado el derecho del tanto. En todo caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Art. 21.- Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 33.

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

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

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

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

Art. 24.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa, o local pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos

esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, 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. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

Art. 25.- 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.

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

Art. 26.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observan las siguientes reglas:

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

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

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

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podran ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador;

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier

departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

## CAPITULO III

### De las asambleas y del administrador

Art. 27.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupos de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 34. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

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

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

III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo puesto del artículo 11, es decir de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o 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;

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

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

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

VII. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el

reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34, fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

VIII. El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, por la fé del propio secretario o del notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya;

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

Art. 28.- Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XII, del artículo 31 de esta ley.

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

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

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

I. Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos, y la asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

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

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

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

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

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

VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y

administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 40., fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

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

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

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

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

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

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

Art. 31.- Corresponderá al administrador:

1. Para los efectos de lo previsto en el artículo 27, fracción III, llevar, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuencia del deudor a expresar su voluntad, se anotará 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. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto

o unidad urbana habitacional, o sean edificios, a las o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos al administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios o de vecinos que se constituya:

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

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

V. Realizar todos los actos de administración y conservación;

VI. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta ley;

VII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;

VIII. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

IX. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

X. Otorgar recibos a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;

XI. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

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

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y 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;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o, a cualesquiera de las ramas siguientes:

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V, del artículo 29;

XII. Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, mes día y hora; un que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado,

mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea según lo previene el siguiente artículo.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan:

XIII. Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra;

XIV. Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XV. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables;

Art. 32.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I. Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II. Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

III. Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior;

IV. En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26, fracción I;

V. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

VI. Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII. Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X. Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa;

XI. Las demás que se deriven de esta ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio;

Art. 33.- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general

de los condóminos, para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales, y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea, por mayoría del 51 % de los condóminos;

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

## CAPITULO IV

### Del reglamento del condominio

Art. 34.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos lo siguiente,

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho a 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 asambleas de condóminos y persona que le presidirá;

V. Forma de designación y facultades del administrador;

VI. Requisitos que debe reunir el administrador;

VII. Bases de remuneración del administrador;

VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador;

IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al comité de vigilancia;

X. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

## CAPITULO V

### De los gastos, obligaciones fiscales y controversias

Art. 35.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29,

## fracción VII.

Art. 36.- 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 o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Art. 37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que corresponda.

Art. 38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75 % de éstos.

Art. 39.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento, del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

Art. 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 de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Art. 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento o a los tribunales competentes.

## CAPITULO VI

### De los gravámenes

Art. 42.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

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

Art. 43.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo sufrirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

## CAPITULO VII

### Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

Art. 44.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas

partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51 % de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que quedan, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueran aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75 % de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, de los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

Art. 45.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51 % de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las previsiones del artículo anterior.

#### TRANSITORIOS:

PRIMERO. La presente ley entrará en vigor a los tres días de su publicación en el " Diario Oficial " de la Federación.

SEGUNDO. Los copropietarios en condominios constituidos con anterioridad a esta ley, podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma; sus escrituras constitutivas y de translación de dominio, más los reglamentos del condominio.

TERCERO. Se abroga la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales, de 2 de diciembre de 1954, publicada en el " Diario Oficial " del 15 del mismo mes y año, y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente ley.

### CONCLUSIONES:

1.- La realidad del régimen de propiedad en condominio en México, es que es una figura jurídica que está por encima de nuestra ideosincracia, puesto que los condóminos, no están acostumbrados a cohabitar dentro de este régimen. Esto se debe a que las personas que habitan los inmuebles, tienen la idea de vivir con un estilo de arrendatario, cuidando exclusivamente de su vida privada dentro de su área exclusiva, viviendo al margen de los problemas de los demás vecinos y en especial del cuidado de las áreas comunes.

2.- El régimen de propiedad en condominio, es una modalidad de la propiedad, presentando una naturaleza que comparte los atributos de la propiedad y de la copropiedad. Atributos que forman una indivisibilidad, puesto que no se puede dar el uno sin el otro dentro de esta figura.

3.- El condómino está obligado a cumplir la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, el reglamento del condominio y los acuerdos de la asamblea, aún cuando no lo habite.

4.- El derecho del tanto en el condominio, no opera dentro de este régimen, puesto que el condómino tiene la libre disposición de sus bienes, atributo que lo distingue de la copropiedad.

5.- Las áreas comunes y privadas deben estar pormenorizadas en la escritura pública relativa. A este respecto considero que todas aquellas áreas que no queden detalladas dentro de la misma, se considerarán áreas comunes del inmueble.

6.- A pesar de que la asamblea es el órgano supremo del condominio, por representar el consenso de los condóminos para regular el funcionamiento del mismo, la realidad es que generalmente la asistencia a éstas es mínima, dada la falta de interés de sus miembros.

7.- La ley de la materia impone al administrador diversos derechos y obligaciones, sin embargo, en muchas ocasiones se ve impedido de desempeñar sus funciones por falta de recursos económicos, debido a que existe una carencia de interés por parte de los condóminos de cumplir con sus obligaciones económicas. Este hecho propicia un cambio constante de administradores en los condominios en perjuicio del inmueble.

8.- El derecho de voto en las asambleas, no se computa por persona, sino en función al pro-indiviso que le corresponde. Voto que se ejerce de manera personal, nominal y directa.

9.- Considero importante se cambie la denominación de reglamento de condominio a el de estatutos del condominio.

10.- Los estatutos como instrumento de observancia del

régimen de condominio, es de vital importancia para la convivencia entre los condóminos. Desgraciadamente a este instrumento, se le ha perdido la importancia que representa, ya que el mismo es comúnmente elaborado sin conocer las necesidades específicas del inmueble.

11.- Es imperante que todo condómino se preocupe de conocer su situación jurídica dentro del condominio, con el objeto de que esta figura cumpla con los fines que el legislador pretendió como una forma de convivencia en ésta gran ciudad.

FUENTES:

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para Toda la República en Materia Federal; 3a. ed., Porrúa, México, 1983.

Código Civil para el Estado L. y S. de México; Teocalli, México, 1981.

Código Civil para el Estado de Guerrero; Teocalli, México, 1981.

Código de Comercio; 36va. ed., Porrúa, México, 1979.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 29a. ed., Porrúa, México, 1983.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; P.R.I., México, 1981.

Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento; Diario Oficial de la Federación, México, 1985.

Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento; Diario Oficial de la Federación, México, 1986.

Instructivo para la revisión de solicitudes y expedición de autorizaciones y licencias de construcción para casas habitación, edificios departamentales de oficinas con o sin comercio, comercios y conjuntos habitacionales; Diario Oficial de la Federación, México, 1974.

Instructivo para la revisión de solicitudes y expedición de licencias para construir condominios, y para cambios de régimen de propiedad particular a condominio; Diario Oficial de la Federación, México, 1974.

Jurisprudencia Poder Judicial de la Federación, 1917 - 1975, cuarta parte, tercera sala; Mayo, México, 1975.

Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia, 1973 - 1979, séptima parte, tercera sala; Mayo, México, 1981.

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 4a. ed., Andrade, México, 1977.

- Ley que establece, reformas, adiciones, y deroga diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; Diario Oficial de la Federación, México, 1985.
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; 6a. ed., Porrúa, México, 1985.
- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 9a. ed., Porrúa, México, 1984.
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal; 49va. ed., Porrúa, México, 1981.
- Ley de Sociedades Mercantiles; 36va. ed., Porrúa, México, 1979.
- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales; Diario Oficial de la Federación, México, 1954.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; 3. ed., Pac, México, 1985.
- Reglamento de Estacionamiento para Vehículos en el Distrito Federal.
- Reglamento sobre Inmuebles en Condominio para el Estado de México; Teocalli, México, 1981.
- Reglamento de Construcción para el Distrito Federal; 12va. ed., Andrade, México, 1985.
- Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios; Diario Oficial de la Federación, México, 1964.
- Reglamento de Zonificación para el territorio del Distrito Federal; 4a. ed., Andrade, México, 1977.
- Reglamento de Planes Parciales; 4a. ed., Andrade, México, 1977.

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

- AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO: Segundo curso de Derecho Civil; 3a. ed., Porrúa, México, 1975 (446 páginas).
- ARAUJO VALDIVIA, LUIS: Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones; 2a. ed., José María Cajica Jr., Puebla (México), 1972 (678 páginas).
- BECKER BAUTISTA, JOSE: El Proceso Civil en México; 6a. ed., Porrúa, México, 1977 (739 páginas).
- CERVANTES AHUMADA, PAUL: Títulos y Operaciones de Crédito; Undécima ed., Herrero, México, 1979 (422 páginas).
- COLIN, ANDROSIO Y CAPITAN, H.: Cosas Elementales de Derecho Civil; 5. ed., Regus, Madrid, 1923 (461 páginas).
- DE IBARROLA, ANTONIO: Cosas y Sucesiones; 4a. ed., Porrúa, México, 1977 (1064 páginas).
- DE PINA VARA, RAFAEL: Diccionario de Derecho; 10a. ed., Porrúa, México, 1981 (500).
- Enciclopedia Jurídica Omeba; Tomo III, Bibliográfica Argentina, Argentina, 1967.
- ESCRICHE, JOAQUIN: Diccionario de Legislación Adicionado; 2a. ed., Galvan, México, 1942 (510 páginas).
- FERNANDEZ AGUIRRE, ARTURO: Derecho de los Bienes y de las Sucesiones; 2a. ed., José María Cajica Jr., Puebla (México), 1972 (670 páginas).
- FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO: Derecho Romano, 6a. ed., Esfinge,

- México, 1975 ( 530 páginas).
- FRISCH PHILIPP, WALTHER: La Sociedad Anónima Mexicana; 1a. ed., Porrúa, México, 1979 (359 páginas).
- GUZMAN ARAUJO, GERARDO: El Condominio, Primera ed., Trillas, México, 1933 (189 páginas).
- LABOULAYE, EDUARDO: Historia del Derecho de Propiedad en Europa, S. ed., Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, Madrid, 1845 (378 páginas).
- MANTILLA MOLINA, ROBERTO: Derecho Mercantil; 15va. ed., Porrúa, México, 1975 (486 páginas).
- MARTINEZ DE VELASCO, JORGE: Análisis Financiero de la Preinversión, Desarrollo y enajenación de Condominios, 1a. ed., ISEF, México, 1982 (25 páginas).
- ORTIZ UROQUI, RAUL: Derecho Civil; 1a. ed., Porrúa, México, 1977 (627 páginas).
- PALLARES, EDUARDO: Derecho Procesal Civil; 9a. ed., Porrúa, México, 1981 (680 páginas).
- PEICIO VARGAS, VICTORIO: Manual de Derecho Civil de la Copropiedad, de la Propiedad Horizontal y de la Posesión; tomo IV, Jurídica de Chile, Chile, 1978 (350 páginas).
- PLANIOL, MARCELO Y RIPERT, JORGE: Tratado Práctico de Derecho Civil Francés; S. ed., Publicaciones Cultural S. A., Habana Cuba, 1959 (935 páginas).
- PUENTE, ARTURO Y CALVO, OCTAVIO: Derecho Mercantil; 26 va. ed., Banca y Comercio, México, 1981 (250 páginas).
- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, JOAQUIN: Tratado de Sociedades Mercantiles; tomo I, 6a. ed., Porrúa, México, 1981 (493 páginas).
- Tratado de Sociedades Mercantiles; tomo II, 6a. ed., Porrúa, México, 1981 (534 páginas).

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Derecho Civil Mexicano; Contratos; 11va. ed., Porrúa, México, 1979 (510 páginas).

Derecho Civil Mexicano; tomo III, 4a. ed., Porrúa, México, 1976 (843 páginas).

Derecho Civil Mexicano; tomo V vol I, 3a. ed., Porrúa, México, 1976 (613 páginas).

SERRA ROJAS, ANDRÉS: Derecho Administrativo; tomo I, 9a. ed., Porrúa, México, 1979 (743 páginas).

SILVA HERZOG FLORES, JESUS; GONZALEZ AVELAR, MIGUEL Y CORTINAS-PELAEZ, LEON: Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda; Primera ed., Porrúa, México, 1977 (768 páginas).