

468  
29

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**



**FACULTAD DE DERECHO**

Seminario de Sociología

**EL CONDOMINIO VECINAL COMO SOLU-  
CION AL PROBLEMA SOCIAL DE LA VI-  
VIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ROSA LUNAR TOSTADO

Aesor: Lie. Pablo Roberto Almasán A.

**TESIS CON  
FALSA FE CR**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

# I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.....	4
 CAPITULO PRIMERO:	
CONCEPTOS GENERALES.	
I.- Nociones de Condominio.....	6
II.- Clases de Condominio.....	33
A).- Condominios horizontales, verticales y mixtos.....	34
B).- El llamado condominio de Interés Social	40
C).- Condominio Vecinal.....	54
 CAPITULO SEGUNDO:	
ANTECEDENTES HISTORICOS.	
I.- La Propiedad.....	57
II.- La Copropiedad.....	84
III.- El Condominio.....	89
ROMA.....	90
EDAD MEDIA.....	97
FRANCIA.....	99
ESPAÑA.....	104
MEXICO.....	106
Epoca Precortesiana.....	106
Epoca del Virreinato.....	107
México Independiente.....	108
Código Civil de 1870.....	109

Código Civil de 1884.....	112
Código Civil de 1928.....	112
Reforma al Art.951 del Código Civil - de 1928.....	114

CAPITULO TERCERO:

REGULACION JURIDICA.

I .- Fundamento Constitucional.....	120
II .- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Fe deral.....	130
III .- Código Civil de 1928.....	134
IV .- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Con dominio de Inmuebles para el Distrito - Federal de 1972.....	143
V .- Decreto de reformas y adiciones a diver- sas disposiciones relacionadas con inmu bles en arrendamiento, publicado en el -- Diario Oficial de 7 de Febrero de 1985..	163
VI .- Circular por la que se da a conocer el - Instructivo para la constitución del Ré gimen de Propiedad en Condominio de In - muebles arrendados para habitación y sus anexos comerciales, publicado en el Dia rio Oficial de 14 de mayo de 1986.....	167
VII.- Decreto por el que se adiciona la Ley So bre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, - publicado en el Diario Oficial de la Fe deración de 9 de mayo de 1986.....	171

CAPITULO CUARTO:

EL CONDOMINIO VECINAL COMO SOLUCION AL PROBLE-  
MA SOCIAL DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDE--  
RAL.

I.- Problemas Sociales que ocasiona la escasez de vivienda en el Distrito Federal.....	177
---	-----

A.- Problemas Económicos.....	181
B.- Problemas Sociales.....	191
a).- Problemas Familiares.....	203
b).- Problemas Culturales.....	206
c).- Problemas de tipo Penal.....	209
II.- Causas que han dado origen al Régimen de - Propiedad en Condominio de Carácter Veci-- nal.....	212
A.- Decreto que prorroga los contratos de- arrendamiento de las casas o locales - que se citan de 24 de diciembre de --- 1948, publicado en el Diario Oficial - de la Federación del día 30 de diciem- bre de 1948.....	212
B.- El temblor de 19 de Septiembre de 1985	219
III.- Qué ha hecho la sociedad para resolver és- te problema.....	220
IV.- El Condominio Vecinal como posible solu-- ción al problema social de la vivienda en- el Distrito Federal.....	226
Conclusiones.....	239
Bibliografía.....	242

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

Desde la aparición de la especie humana sobre la tierra, - una de las principales necesidades del hombre fué la búsqueda de un techo en donde guarecerse de las inclemencias de los elementos de la naturaleza, protegerse de los animales salvajes y también de otros hombres.

Así, vemos que primeramente habitó en cuevas, después en chozas primitivas y en ciertos casos llegó a construir éstas sobre algunos lagos, las cuales fueron conocidas como Palafitos; - con el transcurso del tiempo el hombre fué perfeccionando sus métodos de construcción hasta desembocar en magníficas construcciones que hasta la fecha a todos nos asombran y nos causan gran admiración, como ejemplo de ellas podemos citar a las pirámides de Egipto y México, los templos y palacios de Grecia y el Palacio de Minas en Creta, etc. Sin embargo, no debemos olvidar que muchas de éstas construcciones fueron hechas por esclavos según las teorías imperantes y consagradas al uso exclusivo de unos cuantos privilegiados o para fines religiosos mientras el resto del pueblo habitaba en lugares miserables.

La vivienda para las clases económicamente débiles no mejoró mucho con el paso del tiempo, pues siguieron habitando en los suburbios de las ciudades en las cuales frecuentemente se carecía de los servicios más indispensables y en viviendas que por -

su edad de construcción no representaban mucha seguridad.

Esta situación se apreció en forma clara en la ciudad de México con motivo de los sismos sufridos los días 19 y 20 de septiembre de 1985, en el que numerosas familias quedaron sin techo debido al derrumbe de sus viviendas obligando al gobierno del -- Distrito Federal a tomar medidas inmediatas que resolvieron parcialmente el problema social de la vivienda, ello mediante el -- Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular que posteriormente fué instrumentado legalmente por el Decreto que adicionó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con un Capítulo VIII por el que se creó el Régimen de Condominio de Carácter Vecinal que es materia del presente trabajo y el cual desarrollamos en los capítulos -- que integran el mismo.

La importancia social del tema que desarrollamos a lo largo de este trabajo lo fincamos en el derecho que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa como lo establece nuestra Carta Magna, para lo cual la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, por lo que, en el supuesto, la creación del Régimen de Condominio de carácter Vecinal resulta de suma importancia social en virtud de que la misma va dirigida a beneficiar a los grupos sociales de escasos recursos pero deseosos de obtener en propiedad una vivienda que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene como lo son las viviendas que fueron construídas después -

de los sismos que sufrió nuestra ciudad de México los días 19 y 20 de Septiembre de 1985 y que hoy albergan a los damnificados - de los mismos; además de que mediante dicha figura muchos integrantes de la sociedad podrán adquirir su vivienda en propiedad - ya que la adición a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal contempla varios - supuestos para dicho fin.

Para la realización del presente trabajo estructuramos el mismo en cuatro capítulos que contienen el primero de ellos los - conceptos generales, en dicho capítulo hacemos referencia a las - clases de condominio como son los horizontales, verticales y mix - tos, los llamados de interés social y al condominio vecinal.

En el capítulo segundo hacemos referencia a los anteceden - tes históricos del condominio tomando como punto de partida Roma y finalizando en México donde hacemos una breve referencia histó - rica de dicha figura en las épocas precortesiana y del virreina - to para seguir con el México independiente y la regulación que - le dieron los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 además de las reformas que sufrió el artículo 951 del Código Civil de 1928.

Dentro del tercer capítulo se encuadra la regulación jurí - dica de la figura en estudio y en el cuarto nos enfocamos direc - tamente al punto sociológico de nuestro tema, aportando algunas - conclusiones a las que llegamos después de dicho estudio.

Este modesto trabajo tiene por objeto plasmar las inquietu - des que tenemos respecto de la imperante necesidad de vivienda -

que sufre una gran mayoría de los habitantes de nuestra ciudad capital, por lo que, creemos que una posible solución a dicho -- problema es la que hemos señalado en el mismo y que esperamos -- sirva para que se siga investigando sobre el tema en cuestión y -- en un futuro se legisle más ampliamente sobre dicha figura para -- que más integrantes de la sociedad lleguen a adquirir una vivienda en propiedad.

CAPITULO PRIMERO  
CONCEPTOS GENERALES.

I.- NOCIONES DE CONDOMINIO.

Para poder hablar de condominio, consideramos necesario -- analizar en primer término el concepto de bienes y el de su propiedad en general, para poder establecer la influencia que esa idea de dominio ha tenido en las interrelaciones humanas, como base del progreso y como antecedente jurídico de lo que es conceptuado como condominio.

En el momento mismo que el ser humano decidió apropiarse - para su uso personal de cualquier objeto existente en su entorno, tuvo nacimiento lo que con el devenir del tiempo llegaría - a conceptuarse como propiedad, que a su vez dió forma al planteamiento de uno de los problemas sociológicos de mayor interés, ya que desde el punto de vista de esta ciencia, resulta del todo importante la apropiación que de los bienes hacen los integrantes de un núcleo social, por constituir dicha apropiación - un acto que en las relaciones interhumanas se reproducen en mayor cantidad en cualquier medio social y además, tomando en consideración que en la sociedad actual hay una gran suma de intercambio de bienes que precisa todo individuo para su sostenimiento y habitación.

Los tratadistas han elaborado diversas definiciones de lo que debemos entender por "bien" en sentido jurídico, distinguiéndolos de aquéllos que tienen un significado económico, -- por lo que, al respecto sostiene el maestro Rafael Rojina Villegas quien, con claridad meridiana distingue ambos aspectos en la definición que nos entrega en los términos siguientes:-- "Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que puede ser útil al hombre. Por tanto aquellos bienes que no pueden ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico." (1)

Por su parte, el tratadista Marcel Planio1 nos dice que:-- "Las cosas se consideran como "bienes" jurídicamente, no sólo cuando son "útiles" al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación: el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas -- indispensables para la vida terrestre; sin embargo, no son -- "bienes", porque no pueden ser objeto de apropiación en provecho de un particular, de una ciudad o de una nación. Por el --

---

(1) ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Tercero. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 6a. Edición actualizada por el Lic. Fernando Trujillo Mendoza. Editorial Porrúa. México 1985. Pág. 269.

contrario los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles usuales sí son "bienes". (2)

Otro concepto doctrinal, lo encontramos en el tratadista Rodolfo Sohm quien sostiene que: "En la técnica del Derecho moderno, la palabra "cosa" limitase al mundo corporal, y por cosa, en sentido jurídico, se entienden los objetos materiales sobre los cuales pueden recaer derechos y que son, por naturaleza, jurídicamente comerciales". (3)

En el estudio jurídico de los bienes los tratadistas han efectuado distintas clasificaciones, pero para los fines de este trabajo, nos referiremos a la principal división que han hecho y que los distingue en: bienes muebles y bienes inmuebles.

Sobre esta clasificación, Julien Bonnetcase en su obra Elementos de Derecho Civil dice que: "En principio, la noción de inmueble está ligada a la fijeza, el concepto de inmueble evoca una cosa que no es susceptible de ser desplazada sin alterar su substancia. Por el contrario, el concepto de mueble corresponde a una cosa cuyo desplazamiento es posible sin ningún

- 
- (2) PLANIOL, Marcel y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III relativo a "Los Bienes". Traducción de la 12a. Edición francesa por el Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr., S.A. Puebla, Pue. México 1955, pág. 30.
- (3) SOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistema. Traducción de Wenceslao Roces. 2a. Edición en español. Editorial Gráfica Panamericana, S. de R.L. México 1951, pág. 139.

riesgo para su substancia." (4)

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas al tratar esta clasificación dice que: "La distinción en muebles e inmuebles debería partir de la naturaleza de las cosas, de tal suerte que serían muebles aquellos que puedan trasladarse de un -- lugar a otro, ya sea por sí mismos, como los animales, semo--- vientes, o por efectos de una fuerza exterior. En cambio, los inmuebles serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les daría dicho carácter." (5)

El mismo autor manifiesta que: "En el derecho moderno los bienes son inmuebles no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican; esto quiere decir que no se toma exclusivamente como criterio la fijeza o imposibilidad de translación de la cosa de un lugar a otro, para derivar de ahí el carácter inmueble de un bien. Ese carácter se fija, bien sea por la naturaleza de las cosas, por el destino de las mismas o por el objeto al cual se aplican." (6)

El Código Civil vigente en el Libro Segundo De los Bienes, Título Segundo, Capítulo I, Art. 750, enumera a los inmuebles y en sus dos primeras fracciones se enuncian los que son por naturaleza.

---

(4) BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo I. Nociones Preliminares, Personas, Familia, Bienes. Traducción del Lic. José M. Cajica, Jr. s/e. Editorial José M. Cajica-Jr., S.A. Puebla, Pue. México 1945, pág. 629.

(5) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. pág. 273.

(6) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. pág. 275.

Marcel Planiol al referirse a esta clasificación dice que: "Se llaman "Inmuebles por destino" los objetos que son muebles por su naturaleza, pero que están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos. En efecto, conservan su naturaleza mueble: difieren, pues, de los inmuebles, por su naturaleza, en que su inmovilización es meramente jurídica y ficticia, y no material y real."<sup>(7)</sup>

Tomando como base la definición jurídica que dejamos asentada anteriormente, sostenida por el maestro Rafael Rojina Villagas en el sentido de que por "bien" debe entenderse "todo -- aquello que pueda ser objeto de apropiación", podemos concluir que la apropiación está íntimamente ligada al concepto de propiedad; en efecto, quien se apropia de un bien pasa, a partir de ese momento a ser propietario, jurídico o no, pero al fin -- propietario.

Es de importancia tener una noción sociológica del concepto de propiedad, para mejor comprender los alcances y efectos de esa institución, por ello nos permitimos señalar que los historiadores, antropólogos y sociólogos, nos señalan que las tribus nómadas no tuvieron una idea definida en materia de propiedad, sobre todo por lo que a inmuebles se refiere; que la noción de propiedad se desarrolla cuando el grupo se asienta en -

---

(7) PLANIOL, Marcel y Ripert. Ob. cit., pág. 55.

determinado lugar como consecuencia de la vaga idea de territorialidad que va afirmándose en ellos cada vez con mayor fuerza.

Federico Engels<sup>(8)</sup> en su obra "El origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado" describe claramente la evolución que sufrió la propiedad en los diversos estadios de la humanidad; al respecto el autor citado nos dice que: dentro del grupo tribal tanto el hombre y la mujer eran propietarios de los instrumentos que elabora y usa; lo que se hace y se utiliza en común es propiedad común: la casa, los huertos, las canoas, etc.

El paso a la propiedad privada completa se realizó poco a poco, paralelamente al tránsito del matrimonio sindiásmico a la monogamia. La familia individual empezó a convertirse en la unidad económica de la sociedad.

Tanto la propiedad privada individual como la propiedad en condominio han coexistido y han sido materia de estudio de los tratadistas a través de los tiempos, ya que desde la época más antigua encontramos que la propiedad en condominio se observa - en los límites del salvajismo y la barbarie como una comunidad-familiar, siendo éste el estadio transitorio de donde salió la comunidad rural o la marca, con cultivo individual del suelo y reparto periódico y después definitivo de los campos y pastos.

---

(8) ENGELS, Federico. Obras Escogidas de Max y Engels.-El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado. Editorial Progreso. Traducción a la 4a. Edición alemana. Moscú - 1891. Págs. 485 a 615.

En realidad es en ese momento, agrega el autor citado, que todos los integrantes del grupo comunal pueden hacer uso de todo el terreno, sin tener señalado cada uno de ellos alguna superficie en especial para poseerla individualmente. Con el transcurso del tiempo y por la evolución de las relaciones entre los mismos integrantes del grupo, algunos individuos se apropian de una superficie de terreno que destinan para su uso particular y lo defienden; es aquí cuando surge la figura de la propiedad privada individual, pero es hasta cuando aparecen las primeras normas reguladoras de esas figuras jurídicas, cuando pasa a ser materia de estudio científico con el objeto de asegurar a los poseedores el uso exclusivo de una superficie determinada de terreno.

Tener la propiedad plena y libre del suelo no significaban sólo la facultad de poseerlo íntegramente, sin restricción alguna, sino que también quería decir facultad de enajenarlo. Lo que esto significaba se los enseñó el dinero descubierto al mismo tiempo que advenía la propiedad privada de la tierra; el suelo podía convertirse ahora en una mercancía susceptible de ser vendida o pignorada. Apenas se introdujo la propiedad privada de la tierra, se inventó la hipoteca que a partir de ese momento se aferra a los faldones de la propiedad inmueble.

Lo anterior sirve para señalar de una manera general que - ambas figuras de dominio, aparecieron conjuntamente, aún cuando

el derecho principió a regular la parte en lugar de lo genérico, porque las primeras normas de derecho se emitieron con el propósito de regir las interrelaciones humanas del grupo social en que fueron dictadas, con el objeto de asegurar el uso y disfrute exclusivo de la propiedad privada, para uno de los miembros del grupo, como primer medida que recogió la costumbre --- observada por los miembros de un mismo grupo étnico.

En nuestra búsqueda de definiciones sobre el concepto de propiedad nos encontramos que el tratadista Manuel Payno al referirse a la teoría de Thiers, en su Tratado de la Propiedad -- nos dice que: "La propiedad es una necesidad de la vida, parece todavía más, que es una parte esencial de la armonía física y moral del mundo...". Agrega además dicho tratadista que: "...de la observación de la naturaleza, nace el verdadero método para demostrar los derechos del hombre en la sociedad... A medida que el hombre crece, el sentimiento de la propiedad aumenta progresivamente...". "El hombre desde que nace, aunque sea el más pobre y mísero de los nacidos, es desde luego propietario. ¿De que es propietario? Nada menos que de los miembros locomotores con que lo ha dotado la naturaleza, de sus facultades intelectuales, de ese otro agente poderoso que se llama voluntad ." (9)

Por su parte, el tratadista Rafael Rojina Villegas, nos indica que la propiedad como derecho real, "...se manifiesta en -

---

(9) PAYNO, Manuel. Tratado de la Propiedad. Editorial SRA.CEHAM. México 1981. Págs. 8 a 12.

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 dicho sujeto."(10)

Julien Bonnecase al referirse a la propiedad la define como: "El derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble."(11)

Nuestro Código Civil vigente no define directamente a la propiedad, se concreta a señalar las facultades o atributos del propietario: gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la ley. Este señalamiento sigue la doctrina francesa en donde se define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre y cuando su uso no sea contrario a las leyes o reglamentos.(12)

Junto con el concepto de propiedad también es de gran importancia determinar lo que entendemos por "posesión" ya que, -

---

(10) ROJINA Villegas, Rafael. Ob.cit.,pág. 289.

(11) BONNECASE, Julien. Ob. cit. págs. 640 y 641.

(12) CODIGO CIVIL para el Distrito Federal COMENTADO. Libro Segundo: De los Bienes. Tomo II. 1a. Edición. Miguel Angel - Porrúa Librero-Editor. México 1987. Pág. 45.

entre los nómadas sólo existía un rudimentario sentimiento de posesión respecto al suelo que eventualmente ocupaban; entre los grupos sedentarios, el sentimiento de posesión, que desde luego fué más arraigado, por la ocupación permanente del suelo, surge primeramente en cada uno de los individuos que integran el grupo sedentario llegando a la conversión de ese sentimiento primario por el de beneficio común; es en ese momento cuando surge la idea comunal no definida aún en el derecho de propiedad, pero sí en el de posesión material. Una vez que el integrante del grupo nómada comprende el beneficio que en conjunto reporta la posesión de las tierras y ante la amenaza de desposesión por otros grupos étnicos, nace en la conciencia colectiva la noción del derecho sobre esas tierras, que poco a poco se va arraigando como concepto de propiedad del grupo que las posee y las defiende.

Es de importancia dejar asentado en este punto de nuestro trabajo lo que debemos entender por "posesión", de acuerdo con las definiciones de los diversos tratadistas que aquí se mencionan:

En la doctrina, el Maestro Rafael Rojina Villegas define la posesión como : "una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominii o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno". (13)

---

(13) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. pág. 586.

Julien Bonnecase sostiene que: "es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro -- derecho real".<sup>(14)</sup> Manifiesta además dicho autor que: "Es esencial advertir que, para la existencia de la posesión, es indiferente que en la realidad jurídica sea el titular de un derecho de propiedad, o de cualquiera otro derecho, quien realice tales actos."<sup>(15)</sup>

Planiol y Ripert la definen como: "un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella el que los realiza".<sup>(16)</sup>

El Código Civil español define a la posesión como: "la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueños, o por otro en nuestro nombre".<sup>(17)</sup>

---

(14) BONNECASE, Julien. Ob.cit., págs. 634 y 635.

(15) Ibid.

(16) PLANIOL, Marcel y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil. Tomo III, pág. 145. Citado por RAFAEL DE PINA. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (Bienes-Sucesiones). Volúmen Segundo. 9a. Edición revisada y actualizada por Rafael de Pina Vara. Editorial Porrúa. México 1983. Pág. 44.

(17) GARCIA Goyena, Florencio. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo I. Madrid 1852. Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial. Pág. 375.

Nuestro Código Civil vigente, al reglamentar la posesión - dispone que: "La posesión dá al que la tiene la presunción de - propietario para todos los efectos legales . Para ese Cuerpo Legal, es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder- de hecho. Sin embargo, cuando se demuestre que una persona tie- ne en su poder una cosa en virtud de la situación de dependen- cia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y - que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órde- nes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera - poseedor". (18)

Los tratadistas al referirse a la posesión hacen una clara distinción entre lo que debemos entender por posesión y por pro propiedad, transcribiendo a continuación lo que sostienen algunos- autores:

Rodolfo Sohm en su obra Instituciones de Derecho Privado - Romano refiriéndose a dicha distinción nos dice que: "La propie dad entraña un poder jurídico sobre las cosas; la posesión, un poder meramente material. En general, el Derecho entiende que - todo propietario es, a la vez poseedor; por eso, en el lenguaje corriente, se confunden posesión y propiedad. Sin embargo, son- conceptos jurídicos distintos. Nihil commune habet proprietas -- cum possessione, dice Ulpiano (D.41, 2, 12, 1). Puede existir -

---

(18) Código Civil para el D.F. Colección Porrúa. (Arts.790,793 y 798). 57a. Edición. Editorial Porrúa. México 1989.

propiedad sin posesión y viceversa; el ladrón, por ejemplo, poseé la cosa robada, sin ser propietario de ella". (19)

El Maestro Rafael Rojina Villegas al respecto dice: Actualmente se da por autores franceses como Planiol, Ripert y Picard, un nuevo concepto para identificar la posesión de las cosas con la de los derechos, y para demostrar que en rigor, por una confusión del lenguaje o por una falta de penetración del análisis, los romanos hicieron esta distinción que después el derecho -- aceptó. Según Planiol y Ripert, "la posesión de las cosas es la posesión del derecho de propiedad y, por tanto, no hay posesión de cosas". (20)

"Lo que se ha llamado posesión de cosas, es una posesión -- especial del derecho real por excelencia, la propiedad; pero -- propiamente debe hablarse de posesión de derechos reales o personales; y en los reales, sí se puede hacer la distinción de -- poseer el derecho de propiedad para distinguir este caso de la posesión de otros derechos". (21)

Sigue manifestando el maestro en consulta que: "cuando -- los romanos hablan de que una persona posee una cosa, quieren -- decir que se conducen como propietarios, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce o en la disposición. Los romanos --

---

(19) SOHM, Rodolfo. Ob. cit., pág. 149.

(20) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit., pág. 590.

(21) Ibid.

no afirma que el que tenga la posesión de una cosa sea propietario; simplemente dicen que se conduce como propietario y ejecuta esos actos, y esto, según Planiol y Ripert, no quiere decir otra cosa sino que posee el derecho de propiedad, pero no que tenga ese derecho de propiedad." (22)

WOLF distingue ambas figuras diciendo: "La posesión, en el sentido de derecho de posesión, es considerada como un derecho provisional sobre una cosa, a diferencia de la propiedad y --- otros derechos reales que son definitivos." (23)

El Código Civil vigente<sup>(24)</sup> no define la posesión, sino al poseedor, pero al hacerlo nos da una idea para desprender de -- ella el concepto de posesión, ya que habla de que es poseedor-- de una cosa el que ejerce un poder de hecho sobre la misma, y -- agrega que posee un derecho el que goza de él. El artículo 793-- se refiere a la detentación subordinada.

Habiendo examinado someramente los conceptos de propiedad-- y posesión, corresponde ahora por razón de método, estudiar la -- figura de la "copropiedad", para concluir en el exámen de lo -- que entendemos como "condominio".

---

(22) ROJINA Villegas, Rafael. Ob.cit.,pág. 590.

(23) WOLF. Derecho de Cosas, en el Tratado de Derecho Civil de-- ENNECERUS, KIPP y WOLF, T.I. Pág. 19. Citado por RAFAEL -- DE PINA. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Suce-- siones) Volúmen Segundo, 9a. Edición. Editorial Porrúa,S.-- A. México 1983. Pág. 41.

(24) CODIGO CIVIL PARA EL D.F.Colección Porrúa. 57a. Edición.-- Editorial Porrúa. México 1989.

Al respecto, José Castán Tobeñas, en su obra de Derecho Civil Español, Común y Foral, al tratar la comunidad de bienes en general, analiza el artículo 392 del Código Civil que textualmente dice: "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas". Fácil es -- observar -- dice dicho autor -- que incurre ésta fórmula en la inexactitud de suponer que hay propiedad de derechos, siendo así que la propiedad, en su sentido preciso y técnico, no recae más que sobre las cosas corporales. "El origen del error está en -- que confunde el Código dos ideas o conceptos que es preciso diferenciar: el de comunidad de bienes y derechos, y el de la copropiedad o condominio. Ambos tienen puntos de coincidencia en cuanto implican manifestaciones del fenómeno de la pluralidad -- de sujetos o titulares de los derechos subjetivos (cotitularidad). Pero difieren por su diverso ámbito, pues la comunidad -- constituye el género, y la copropiedad o condominio constituye la especie" .(25)

Francesco Messineo en su obra de Derecho Civil y Comercial, al tratar sobre la noción de copropiedad (o también condominio) dice que: "es una comunidad de propiedad por cuotas (pro indiviso) llamada también estado de indivisión" .(26)

- 
- (25) CASTAN Tobeñas, José. Derecho Civil Español, Común y Foral. 8a. Edición. Tomo Segundo. Derecho de las Cosas. (Propiedad y Derechos Reales restringidos). Instituto Editorial Reus. Madrid 1951. Págs. 284 y 285.
- (26) MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Traducción de Santiago Senties Melendo. Tomo III. Derecho de la Personalidad. Derecho de la Familia. Derechos Reales. 8a. Edición. Editorial E.J.E.A. Buenos Aires 1954. Pág. 529.

Todos los conceptos que enriquecieron el Derecho Romano -- fueron utilizados por los legisladores de nuestro derecho positivo en materia civil, quienes reconocieron que uno de los temas de derecho civil, que mayores dificultades presenta en su estudio y comprensión es el de la copropiedad por los diferentes aspectos y efectos que produce entre los copropietarios de la cosa común.

El Maestro Rafael Rojina Villegas, refiriéndose al concepto de copropiedad sostiene que existe "cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, 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 alícuota".(27)

Nuestro Código Civil vigente<sup>(28)</sup> define a la copropiedad - en su artículo 938 de la misma manera que el maestro Rafael Rojina Villegas, porque dicho precepto señala: "Hay copropiedad - cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias - personas". El maestro en consulta sólo agrega la palabra "patrimonial" y cambia la palabra "varias" por "dos o más", por lo -- que la diferencia entre ambas definiciones resulta sin importancia. Refiriéndose a esta definición, el Maestro Rafael De Pina-

---

(27) ROJINA Villegas, Rafael. Ob.cit.,pág. 357.

(28) Código Civil para el D.F. Ob.cit. (Art. 938).

sostiene que dicho texto no es una definición sino que se limita a decirnos cuándo existe la copropiedad. (29)

Por su parte el Maestro Lisandro Cruz Ponce al comentar el artículo del Código Civil antes citado, nos dice que: "El derecho real de dominio o propiedad, generalmente pertenece a una sola persona a quien se conoce con el nombre de propietario individual o titular del derecho; pero también puede pertenecer colectivamente a un conjunto de personas, en cuyo caso toma el nombre de comunidad, indivisión, copropiedad, condominio, propiedad colectiva o cualquiera otra denominación semejante, que destaque su carácter de propiedad común". (30) Dicho autor agrega que la copropiedad también puede recaer sobre bienes singulares o sobre universalidades de derecho.

Sobre el mismo tema el tratadista Julien Bonnecase, en su Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo I, distingue a la copropiedad de la indivisión sosteniendo que: "La copropiedad es un derecho real perteneciente colectivamente a varias personas sobre una misma cosa individualizada. Por el contrario, la indivisión sirve para designar una universalidad perteneciente también a varias personas, pero que es una universalidad con carácter propio y que no goza principalmente de un régimen orgánico o si se prefiere organizado." (31)

---

(29) DE PINA, Rafael. Ob.Cit. Pág. 108.

(30) CRUZ Ponce, Lisandro. Código Civil COMENTADO. Ob.Cit. págs.-98.

(31) BONNECASE, Julien. Ob. Cit. Págs. 646 y 647.

El mismo autor al referirse a la noción de patrimonio y a la teoría de las universalidades de hecho y de derecho, distingue de una manera absoluta la noción de copropiedad de la noción de indivisión que, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, así como en el lenguaje jurídico, han tenido siempre un mismo sentido; por lo que siendo la copropiedad "una modalidad de la propiedad, ésta consiste en que una cosa individualizada se encuentra sujeta temporal, indefinida o perpetuamente a un derecho real en favor de varias personas, en tanto que en la indivisión igualmente se refiere a una masa de bienes dotada de varios titulares; pero en tanto que la noción de copropiedad -- comprende únicamente elementos activos, la noción de indivisibilidad abarca por el contrario, una substancia más compleja, --- constituida a la vez de elementos de activo y de pasivo".<sup>(32)</sup>

De acuerdo con las ideas de Julien Bonnecase y tomando en consideración que la copropiedad respecto de un bien individualizado, no es otra cosa que "una modalidad del derecho de propiedad debida a la pluralidad de sujetos para un mismo objeto, a semejanza de la solidaridad e indivisibilidad, los cuales son modalidades de las obligaciones, debidas a la pluralidad de sujetos ante la unidad de la obligación...."<sup>(33)</sup>; la primera en--

---

(32) BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducción - del Lic. José M. Cajica Jr. Tomo II. Derecho de la Obligaciones de los Contratos y del Crédito. s/e. Editorial José M. Cajica Jr. de Puebla. Distribuidores Porrúa Hnos. y Cía. México 1945. Pág. 70.

(33) BONNECASE, Julien. Ob.Cit. Tomo I. Pág. 647.

-cuenta su asiento en el Libro Segundo del Código Civil vigente titulado "De los Bienes"; en tanto que la indivisión propiamente dicha se encuentra prevista en el Libro Tercero de ese ordenamiento legal titulado "De las Sucesiones".

Las modalidades que señalamos respecto del derecho de propiedad, se caracterizan por su complejidad y ambigüedad, pues tanto el bien singular como el universal que es objeto de este derecho, pertenecen por entero a todos los copropietarios en conjunto y también a cada uno de ellos en particular, mientras exista la indivisión. Al respecto nos dice el tratadista Manuel Somariva U. en su tratado de la "Indivisión y Participación" -- que: "los derechos de los copropietarios son análogos, de igual naturaleza, su derecho no se extiende a una parte material de la cosa, la cuál está indivisa, sino que hay una indivisión intelectual o de cuota del derecho que se llama cuota parte o parte alícuota, que viene siendo una fracción numérica".<sup>(34)</sup>

Por otra parte, José Castán Tobeñas nos dice en su obra -- ya citada que: "Existe comunidad en sentido genérico, siempre -- que un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una -- pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común."<sup>(35)</sup>

Sigue manifestando dicho autor que la comunidad puede ser -- como dice Ruggiero "singular o universal, según recaiga sobre --

---

(34) SOMARIVA U., Manuel. Indivisión y Participación. T.II, Núm. 524. Ed. Jurídica de Chile, s/e. 1956. Pág. 306.

(35) CASTAN Tobeñas, José. Ob. Cit. Pág. 286.

derechos determinados (como la comunidad de una cosa o de un -- crédito), o sobre un patrimonio (como la comunidad entre coherederos). Puede ser derivada de la voluntad de los que la constituyen (comunidad convencional, como la que se dá entre socios), o de un hecho extraño a esa voluntad (comunidad incidental, como la que existe entre coherederos o entre los propietarios de cosas muebles mezcladas por casualidad). Se divide también en -- ordinaria, que va acompañada de la facultad de exigir la división, y forzosa, que no admite división. Como ejemplo de esta -- última citan los autores extranjeros: la comunidad de los muros divisorios o medianería." (36)

Por otra parte, nos encontramos que existen dos concepciones de la copropiedad o condominio: la romana y la germánica.-- "En la romana la cosa pertenece a los condóminos por partes intelectuales o cuotas (parte pro-indiviso). En la comunidad de -- derecho germánico -- o sea la llamada propiedad colectiva o en mano común (Gesamteigentum, Gemeinschaft zur gesamten Hand)-- la cosa pertenece a la colectividad, sin ninguna división ideal de cuotas. En la primera cada comunero puede disponer de su cuota, mientras que en la segunda, no existiendo cuotas propiamente dichas, no existe la posibilidad de disponer o enajenar." (37)

---

(36) CASTAN Tobeñas, José. Ob. Cit. Págs. 286 y 287.

(37) Ibid.

Una vez examinadas las concepciones sobre la copropiedad o condominio que tenían el derecho romano y germánico, debemos -- analizar que se debe entender por objeto del dominio cuando un bien pertenece a varias personas y si es la cuota el objeto del dominio o lo es la porción que aquélla representa.

Sobre ese aspecto de nuestro trabajo encontramos una tesis según la cuál el condómino es propietario de la cosa entera y -- cada uno de una fracción de ella, porque como dice Ruggiero se parte del principio de que la cuota no representa ya el objeto del derecho correspondiente a cada condómino, sino la razón o -- porción de acuerdo con la cuál las utilidades o cargas de la co sa van a favor o a cargo de los partícipes.

Sobre este tema el tratadista Roberto De Ruggiero<sup>(38)</sup> expone en su texto de Derecho Civil dos teorías: la teoría tradicional y la moderna, que nos proporcionan elementos para dilucidar las cuestiones planteadas, por tanto nos permitimos exponer, en primer término la:

"Teoría Tradicional.- Esta teoría sostiene que una parte o cuota de la cosa es el objeto del dominio; cada condómino tiene la propiedad de una fracción de ella: la mitad, un tercio, un --

---

(38) RUGGIERO, Roberto De. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de la 4a. Edición italiana anotada y concordada -- con la Legislación Española por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Tomo I. Introducción y Parte General. Derecho de las personas, Derechos Reales y Posesión. Instituto Editorial REUS. Madrid. Págs. 581 y 582.

cuarto, según la extensión de su derecho; pero como la cosa no se haya aún materialmente dividida, la cuota en el estado de in división sólo puede ser concebida intelectualmente, o, en otros términos, en una cuota intelectual o ideal. No será, por tanto, una parte individual de la cosa, porque en tanto dura la indivisión, la individualización no tiene lugar; es una parte meramente conceptual que se individualiza y concreta cuando se procede a la división."

En relación a la doctrina tradicional dice el tratadista - citado que se han formulado severas objeciones, respecto a que si se concibe como objeto del derecho de cada condómino una --- fracción física de la cosa. Por tanto, agrega que: "... es inenegable que dicha teoría es falsa, porque cuando no se puede proceder a la división material de la cosa y se asigne a uno sólo - o se venda, lo que corresponderá a los demás partícipes en el - primer caso, a todos en el segundo, será el valor de la cuota y no una parte material de la cosa."

El autor en cita al exponer la doctrina moderna, toma en - cuenta las críticas que se hicieron a la teoría tradicional, -- abandonando la idea de que el derecho de cada comunero tenga -- como objeto la cuota, le asigna a esta última un significado de proporción. Dicho autor sintetiza la postura doctrinal moderna - en los siguientes términos: "La teoría moderna parte, por el -- contrario, del principio de que la cuota no representa ya el ob jeto del derecho correspondiente a cada condómino, sino la ra -

- zón o proporción, según la cual, las utilidades o cargas de la cosa van a favor o a cargo de los partícipes. El derecho de cada uno se refiere y afecta a la cosa toda, no sólo a una fracción de la misma; cada uno tiene un derecho cualitativamente -- igual al de los demás, puesto que cada uno es propietario y no sólo difieren cuantitativamente cuando resulta diversa la proporción en que cada uno concurre. Contenido del derecho de copropiedad es, pues, la propiedad de la cosa entera, pero como el derecho de cada uno con las facultades inherentes a él, debe coexistir con el de los demás una limitación, viene fijada por tal concurrencia. En otros términos, el condominio es, como con frase expresiva, dice Scialoja, una relación de igualdades que se limitan recíprocamente; una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de derechos iguales en la misma cosa, limitando en cada uno la facultad de goce y disposición, cuando exigen las mismas facultades en los demás."

Finalmente para concluir diremos que nuestro Código Civil sigue la doctrina moderna puesto que estima que hay copropiedad cuando una cosa pertenece pro-indiviso a dos o más personas y que los copropietarios tienen un derecho sobre todas y cada una de las partes de ella, en proporción al porcentaje que de la copropiedad de la cosa tengan, es decir, que cada copropietario tiene igual derecho que sus congéneres y solo difieren en forma cuantitativa pero en todo caso su derecho está limitado por el-

derecho de los demás, tal como lo marcan los artículos 938, 942, 943, 944 y siguientes del Código Adjetivo.

Siguiendo el orden que habíamos señalado, corresponde ahora examinar lo que entendemos por condominio; al respecto nos encontramos que varios autores han sostenido diversas definiciones sobre condominio por lo que, a manera de ejemplo me permito transcribir a continuación las siguientes:

Señala el jurista Carlos de Pablo Serna que: "El término - "CONDOMINIO", como algunos otros términos jurídicos, se atribuye legalmente y en la practica a diversos objetos. En efecto, - así como prenda es tanto el derecho real, como el contrato que lo origina, como el objeto pignorado; condominio es tanto la -- institución jurídica o régimen jurídico (que es uno solo), como el total del inmueble sujeto a él (que puede tener diversas formas de construcción), como una de las porciones individuales -- que forman el inmueble sujeto al Régimen."(39)

Consideramos necesario señalar que el autor citado, no nos entrega una definición clara de lo que jurídicamente debe entenderse por condominio, ya que el símil a que recurre entre la -- prenda como derecho real y el condominio, no señala los elemen-

---

(39) DE PABLO Serna, Carlos. Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Editado por el INFONAVIT, México 1978. Pág. 59.

- tos de esa figura jurídica, limitándose a señalar que en ese régimen de propiedad existen porciones individuales que forman el inmueble sujeto al régimen, olvidando la existencia de áreas de uso común y de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los condóminos por lo que hace al bien sujeto a ese régimen y, a la porción de uso exclusivo que corresponde a cada uno de los condóminos.

Por otra parte, el autor Pierre Porrier<sup>(40)</sup> al dar la noción de condominio, sostiene que: "El propietario de un departamento goza de un derecho de naturaleza compleja. La circunstancia de que el bien esté incorporado a un edificio que es común a varias personas, limita el derecho de uso y obliga a los copropietarios a prestaciones activas recíprocas.". Agregando dicho autor que: "El propietario de un departamento posee en propiedad una parte del edificio, pero esta parte dividida no se concibe sin las pertenencias comunes. La propiedad tiene por objeto un cuerpo cierto, aunque no sea posible la división material en fracciones distintas; el derecho de cada propietario está limitado por el derecho que corresponde a los otros, pero éste derecho se prolonga más allá de las paredes del departamento privado, más allá de los pasillos comunes, llegando aún a ejercerse sobre la parte propia de cada uno. El departamento no constituye una "propiedad" sino una copropiedad relativa, cuyo-

(40) PORRIER, Pierre. La Propiedad Horizontal "Condominium".- 2a. Edición. EDICIONES ARAYU, Buenos Aires, Argentina, Pag. 1.

ejercicio se reduce al derecho de gozar en paz del aire que respira en su departamento."

La noción que nos entrega el tratadista citado es bastante completa, porque nos indica cuales son los elementos de la propiedad en condominio, tales como la parte que corresponde en -- privacidad al condómino, las áreas de uso común, las obligaciones de cubrir prestaciones activas recíprocas y las limitaciones que caracterizan al condominio y le distinguen de la propiedad privada individual.

Abundando sobre el tema el autor en consulta manifiesta -- que: "Esta institución jurídica no se concibe como un conjunto de propiedades distintas, yuxtapuestas y vinculadas por servidumbres recíprocas. La noción de copropiedad sólo se refiere a un estado jurídico en que los copropietarios poseen en conjunto un todo indiviso. Cada uno posee una cuota parte abstracta. La noción de comunión se refiere a una institución en la cual los comuneros poseen el todo en común. Pero estas nociones no caracterizan a la copropiedad por pisos, ya que ella participa de la comunión y de la indivisión — no siendo ni una ni otra cosa— y toma de esas nociones parte de sus elementos para formar una institución nueva que encuentra en el CONDOMINIUM su expresión más exacta."<sup>(41)</sup>

La definición que nos entrega el tratadista citado resulta del todo adecuada para definir la institución jurídica del con-

---

(41) PORRIER, Pierre. Ob. Cit. Pág. 2.

- dominio porque ya señala la existencia de propiedades vinculadas por servidumbres recíprocas, en que los condóminos poseen - en conjunto un todo indiviso, señalando los elementos de comunión y de indivisión como distintivos de la institución del condominio propiamente dicho, que nos permite distinguirla con toda claridad de la propiedad privada individual.

Nuestra Ley vigente sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el -- Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972, conceptúa como condominio, tanto a la propiedad común que varias personas tienen sobre un inmueble en el que se encuentran construídas diferentes casas, departamentos, viviendas o locales, como a la propiedad individual que esas mismas personas tienen respecto de cada uno de los departamentos, casas, viviendas o locales que integran la totalidad de dicho inmueble. Asimismo, en nuestro régimen jurídico, el término "condominio" lo emplea la Ley y es usado en la práctica para designar a la institución jurídica y al inmueble en que concurren situaciones de copropiedad y de propiedad exclusiva, denominándose como condóminos a los copropietarios en esa propiedad unida a porciones de propiedad exclusiva, término que, por otra parte, no le es aplicable a los copropietarios en general.

De acuerdo a lo anterior, a nuestro entender, podemos decir que condominio es la propiedad común que varias personas --

tienen sobre un inmueble en el que en forma particular, concurre una propiedad individual sobre una casa, departamento, vivienda o local construídos sobre el inmueble común.

## II.- CLASES DE CONDOMINIO.

Después de un exámen de los diversos ordenamientos en nuestro Derecho Positivo, nos encontramos que regulan varias clases de condominios, que nos permitimos señalar de la manera siguiente:

A).- Atendiendo a la distribución de sus construcciones y de las áreas de uso común, espacios verdes y de las porciones de uso exclusivo de cada uno de los condóminos, existen condominios: HORIZONTALES, VERTICALES y MIXTOS. (42)

B).- Atendiendo a la política asumida para resolver el problema habitacional de las grandes urbes, sin tomar en cuenta el tipo de construcción, nos encontramos con el condominio llamado de "INTERES SOCIAL". (43)

C).- Otro tipo de condominio que participa de los anteriormente expresados y que fué creado en la Ciudad de México para -

---

(42) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, (publicado en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972).

(43) BANCOMER, S.N.C.- Crédito Hipotecario. Plan Integral de Capacitación en Crédito. Grupo de Crédito. División Política y Capacitación de Crédito. 2a. Edición. Editado por Bancomer, S.N.C. México 1981.

resolver los problemas derivados del derrumbe de habitaciones-- con motivo de los sismos sufridos por la ciudad de México, D.F.-- los días 19 y 20 de septiembre de 1985, que son conocidos como "CONDOMINIO VECINAL"<sup>(44)</sup>; que permitió resolver el problema habitacional de damnificados, en cortos plazos, utilizando terrenos afectados por derrumbes o antiguas vecindades o terrenos -- baldíos, expropiados con esa finalidad.

Por otra parte, nos encontramos con que los preceptos legales contenidos en el Código Civil, en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en el Decreto por el que se adiciona la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 22 de abril de 1986, publicado en el Diario Oficial-- del día 9 de mayo de 1986, hacen referencia a los condominios -- horizontales, verticales y mixtos, dejando a la interpretación de quien consulta esos ordenamientos legales la diferencia o -- elementos distintivos que existen entre unos y otros, porque -- omite la distinción del caso. En consecuencia, nos vemos precisados a examinar lo que los tratadistas sostienen sobre esas -- tres clases de condominios, resultando de ese análisis que la -- mayoría de los juristas consultados, hacen referencia única y -- exclusivamente al condominio horizontal, como el condominio ti-

---

(44) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Ob. Cit.

- po y sólo mencionan como posibilidad, la existencia del condominio vertical; con el objeto de examinar las tesis que sostienen, nos permitimos citarlos a continuación en los términos siguientes:

El jurista Virgilio Reffino Pereyra en su obra "La Propiedad Horizontal de los Inmuebles" nos dice que: "La propiedad -- horizontal o sea la división horizontal de los inmuebles con -- edificio, consisten en que se puede ser propietario de un piso o de un departamento, sin necesidad de serlo también del suelo donde se asienta el edificio ni de los pisos superiores o inferiores".<sup>(45)</sup> Creemos que es equivocada la definición del condominio horizontal que pretende el tratadista citado, porque señala la posibilidad de ser "propietario", cuando el concepto de copropietario difiere del de propietario individual, ya que el primero de los mencionados posee derechos de copropiedad respecto de un todo con derecho a usar en particular un área determinada de la que todos son copropietarios, porque todos lo son -- también del suelo donde se ubica el inmueble sujeto a la copropiedad. También disentimos de lo que sostiene dicho tratadista porque dice que se puede ser propietario de un departamento sin necesidad de ser propietario también del suelo donde se asienta el edificio; ese criterio se encuentra superado por nuestra le-

---

(45) REFFINO Pereyra, Virgilio. La Propiedad Horizontal de los Inmuebles. s/e. Editorial El Ateneo. Buenos Aires 1947. -- Pág. 13.

-gislación, la que adjudica a un copropietario derechos de co-- propiedad sobre un porcentual del todo con uso exclusivo de par te de ese todo, en particular.

Otro tratadista, Francesco Messineo nos dice que: "...para que se dé el fenómeno del condominio en las edificaciones, debe tratarse, no de pisos contiguos, en sentido horizontal, sino de pisos contiguos en el sentido vertical, ésto es, superpuestos, de manera que los mismos hayan de tener en común, por lo menos, el suelo. Por el contrario, si un edificio con un solo piso esta dividido entre dos propietarios, necesariamente en el senti- do vertical, se tendrán dos propiedades solitarias, entre las - cuales existirá solamene la comunidad del muro divisorio, a me- nos que también el suelo sea común." (46)

La primera parte de lo que sustenta el tratadista en cita- en la tesis transcrita, resulta valiosa para distinguir el con- dominio horizontal del vertical y para definir aquél que tiene- las características de mixto, porque nos señala con precisión-- que los pisos contiguos en sentido horizontal, es decir las --- construcciones que se encuentran una al lado de la otra, tienen las características del condominio horizontal; pero en cambio, - son condominios verticales aquéllas edificaciones que tienen -- pisos en sentido vertical, superpuestas, de manera que tengan - en común, por lo menos el suelo. Esa distinción nos permite se-

---

(46) MESSINEO, Francesco. Ob.Cit. Pág. 543.

-ñalar que el condominio mixto es aquél que visto desde el punto de vista de una sola unidad ocupada por uno de los condóminos tiene las características de suelo común, superficies contiguas respecto del condómino vecino y superficies superpuestas - respecto de condóminos que ocupen pisos por lo menos en la parte inferior del que ocupa aquél condómino de nuestro ejemplo.

En cambio, la segunda parte de esa definición, resulta del todo confusa, porque habla de un edificio con un solo piso, dividido entre "dos propietarios" en el sentido vertical, se tenga por propiedades solitarias con muro comunero y con la posibilidad de suelo común, lo que no resiste un análisis a contrario sensu, porque como ya hemos sostenido con anterioridad, no existe la propiedad particular dentro de la copropiedad y, consecuentemente solo podemos hacer referencia para una definición-- de este tipo a copropietarios y tampoco nos imaginamos la existencia de una copropiedad vertical sin que los copropietarios-- de un departamento no lo sean también del suelo en que se ubica la edificación y las áreas comunes.

Messineo también sostiene que: "El condominio de los edificios nace por efecto de la separada adquisición de piso, o departamento, o locales, por parte de diversos sujetos, los cuales pisos, departamentos o locales forman orgánicamente parte de un edificio único o (en casos menos frecuentes) de un grupo de edificios que tienen partes comunes. El condominio en la edi-

-ficación puede encontrar otro origen en la división de un edificio — ya común en todos los aspectos — en pisos, o departamentos, o locales, que se convierten, cada uno de ellos, en objeto de propiedad exclusiva, conservándose comunes ciertas partes. Adviértase que, para que haya condominio en la edificación, no es necesario que se trate de edificio destinado a uso de habitación; lo que es indispensable es la división en pisos, o porciones de piso."(47)

Este concepto, por la época en que fué externado, resulta novedoso, en vista de que en la actualidad por todas partes se están construyendo unidades habitacionales, compuestas por numerosos edificios divididos en pisos que a su vez se dividen en departamentos o unidades habitacionales, con partes de uso común que comprenden jardines, escaleras, playas de estacionamiento para vehículos y hasta construcciones de uso común destinadas a oficios religiosos, o celebraciones festivas de tipo social que permiten la interrelación humana entre los habitantes de ese tipo de edificaciones.

Continuamos con el exámen de la opinión del tratadista A. Ventura Traveset y González, quien nos dice: "A los efectos de la ley de propiedad horizontal, parece que cabe dicha propiedad incluso sobre construcciones construídas por un edificio compuesto de varios patios y escaleras siempre que constituyan una

---

(47) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit. Págs. 543 y 544.

unidad orgánica, un todo; en definitiva, estén inscritas en el Registro Público de la Propiedad bajo un sólo número y pertenecan a diverso propietario cada piso, parte de piso o apartamento en general. Lo que no puede admitirse es la existencia de -- una comunidad en propiedad horizontal sobre fincas diversas que no constituyan un todo y figuren en el Registro Público de la Propiedad como fincas distintas y con número diferente. En éste caso sería requisito imprescindible para el nacimiento de la -- comunidad en propiedad horizontal la previa agrupación registral de la finca bajo un solo número." (48)

La opinión transcrita también nos permite hacer una distinción entre los condominios horizontales y los verticales; pero observamos que tampoco este tratadista hace referencia a aquellas edificaciones que pudieran ser identificadas como condominios mixtos, a los que sí hace referencia nuestra legislación.

Sobre este aspecto de nuestro trabajo, nos permitimos concluir que las características de la construcción y ubicación -- de los segmentos o partes del todo destinados para uso exclusivo y privado de cada uno de los condóminos, así como la ubicación de las áreas de uso común y las instalaciones de los servicios, son los que nos permiten determinar cuando nos encontramos frente a un condominio horizontal, vertical o mixto, ya que ninguno de los preceptos legales aplicables al caso efectúa la

---

(48) VENTURA Traveset y González, A.. Derecho de Propiedad Horizontal. 2a. Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona. Pág. 59.

definición o cuando menos la distinción entre cada uno de esos tipos de condominio.

B).- EL LLAMADO CONDOMINIO DE INTERES SOCIAL.

En principio, todo condominio, ya sea vertical, horizontal o mixto puede entrar dentro de la denominación de "condominio de interés social", ya que si los primeros adquieren su denominación por la forma de construcción que en los mismos se siguió; el llamado de interés social se distingue por el tipo de operación crediticia que permite a los compradores adquirir ese tipo de condominios de interés social, en abonos o parcialidades a cuenta del precio, que normalmente fija un acreedor hipotecario, que en nuestro país generalmente es un Banco.

Pero también existe otra nota distintiva de esos condominios de interés social, que es la relativa a la superficie de uso particular para cada condominio, porque debe ajustarse a los lineamientos que señala el Reglamento de Construcción en el Distrito Federal, por lo que examinaremos esos dos elementos, el crediticio y el relativo a la construcción, para encontrar la diferencia que corresponde al condominio llamado de interés social.

Uno de los mecanismos estructurados por el Gobierno Federal para contribuir a la solución del problema habitacional que impera en nuestra ciudad, es el Programa Financiero de Vivienda puesto en marcha en el año de 1963 y regulado por disposiciones del Banco de México.

Uno de los objetivos fundamentales de dicho programa es: - destinar recursos bancarios al financiamiento de vivienda para familias de recursos limitados, atendiendo a sectores de la población, asalariados o no asalariados, con ingresos suficientes para cubrir los pagos derivados de los créditos para construcción, adquisición, rehabilitación, saturación urbana o mejora de su vivienda, y de ser el caso el importe de las rentas.

La vivienda que forma parte de dicho Programa, es aquella cuyas características fija el Banco de México, tanto por lo que se refiere a las técnicas de proyecto y constructivas y a sus valores máximos de venta o pago de renta, como a los créditos para su construcción, adquisición, rehabilitación o mejora y -- los requisitos que deben llenar los acreditados.

El Banco de México a través del Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) otorga financiamiento en condiciones preferenciales para la --- construcción, adquisición, rehabilitación, saturación urbana o mejora de viviendas.

El Programa Financiero de Vivienda actúa en dos ámbitos:-- el de la vivienda en propiedad y el de la vivienda para arrendamiento, refiriéndonos sólo a los tipos de vivienda en propiedad que maneja dicho Programa y que son: el Tipo-A y el Tipo-B y -- cuyas características técnicas por tipo de vivienda son: para-- el Tipo-A la integración mínima será de: baño, espacio de uso -

múltiple que permita la preparación de alimentos, estar, comer y dormir, el proyecto deberá contemplar el crecimiento a cuando menos dos recámaras. Se recomienda una recámara en la etapa inicial; patio de servicio y lugar para estacionamiento no necesariamente cubiertos. Deberá tener una superficie mínima construída de 33 m<sup>2</sup>. y una superficie de terreno de 60 m<sup>2</sup>.

Por lo que respecta al Tipo-B, deberá contar con una superficie de terreno de 60 m<sup>2</sup>. y superficie mínima construída de -- 49 m<sup>2</sup>. teniendo una integración mínima de: baño, cocina, estar, comer, una recámara, pero para vivienda multifamiliar que no -- tiene posibilidad de crecimiento, se recomienda que cuente con 2 recámaras; patio de servicio y lugar para estacionamiento no necesariamente cubiertos.

El valor máximo de la vivienda Tipo-A no deberá exceder -- del equivalente a 100 veces el salario mínimo general mensual -- del Distrito Federal vigente el día 10. del mes anterior al del primer pago mensual del adquirente y, tratándose de vivienda -- Tipo-B deberá exceder de 100 veces dicho salario, sin que sea -- superior a 216.

Los requisitos que deben llenar las personas, para ser beneficiadas con créditos para dichos tipos de vivienda son: tener capacidad legal para obligarse, ser jefes de familia, que vayan a habitar permanentemente en la vivienda, que no sean propietarios de otra casa habitación (el adquirente, su cónyuge, -

su concubina o concubinario o algún otro miembro familiar), que tenga capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales, que su ingreso mensual esté comprendido dentro de los niveles salariales que determine el Banco de México y -- que son: un máximo de 4 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal para los adquirentes de viviendas Tipo-A y más de 4, pero no más de 12 para los adquirentes de viviendas Tipo-B. (49)

En lo que se refiere al régimen crediticio que normalmente se impone al comprador de los llamados condominios de interés--social destinados a la habitación, nos encontramos con que las sociedades nacionales de crédito exigen una serie de requisitos que el peticionario debe cubrir a fin de que se le proporcione el crédito con garantía hipotecaria, que le permita cubrir a -- plazos el precio del departamento y resolver en esa forma la necesidad social de habitación en las grandes ciudades o en la -- zona periférica de las mismas.

Los requisitos que debe reunir todo peticionario de crédito son variados y dependen de la política que sigue cada sociedad nacional de crédito en particular, pero fundamentalmente se refieren a la capacidad del peticionario, tanto legal como económica porque debe acreditar encontrarse desempeñando un trabajo remunerado, casado y en caso de tener hijos el número de ---

---

(49) Instructivo para el Programa Financiero de Vivienda expedido por FOVI y Banco de México en el mes de Marzo de 1988.

ellos y sus edades. Pero además, existe otra serie de requisitos que debe llenar el peticionario de crédito, para poder ser sujeto del mismo, ya que se le exige entre otras cosas una constancia del Registro Público de la Propiedad en la que se haga constar que carece de propiedades a su nombre; debe acreditar igualmente en el momento de formular su petición que se encuentra ocupando algún inmueble en arrendamiento, como inquilino o subarrendatario; pero además, que sus ingresos personales tienen el volumen que permite cubrir las parcialidades que debe pagar como abono a cuenta de intereses y amortización de capital, permitiéndose en algunos casos tomar en cuenta los ingresos del cónyuge o concubina, cuando los del peticionario no alcanzan el mínimo que exigen dichas instituciones bancarias.

Entre la serie de requisitos nos encontramos con el relativo a la edad del peticionario, estableciéndose como mínima la de 18 años y un máximo de 45 o 50 años, en operaciones de 15 y 10 años respectivamente. Si se cumple con este requisito el seguro cubrirá los riesgos de vida e invalidez total y permanente, pudiendo ampliarse la edad (hasta 50 y 55 años) si el peticionario obtiene una póliza con extraprima que cubra exclusivamente el riesgo de vida.

Existían anteriormente cuatro o cinco diversos créditos -- que permitían adquirir condominios de interés social a las personas que se encontraran en la necesidad de habitar un departa-

-mento siempre que reunieran los requisitos exigidos para que se les concediera el crédito correspondiente. En la actualidad existen tres tipos de operaciones de crédito para la adquisición de viviendas o departamentos de interés social, a los que nos referiremos brevemente con el objeto de señalar la manera en que funciona y los créditos y tipos de interés que se concede al comprador de uno de esos departamentos o viviendas.

El primero de ellos que es el tipo VAIM es una vivienda para acreditados de ingresos mínimos.

El tipo VIS-A (vivienda de interés social A) y

El tipo VIS-B (vivienda de interés social B).

El primero de ellos puede ser concedido por el importe total del precio de departamento materia de la compraventa, con la garantía hipotecaria del inmueble, a quince años de plazo para redimir capital y los dos restantes se otorgan con un plazo de 10 y 15 años.

Una vez concedido el crédito se celebra la operación de compraventa y de mutuo con interés y garantía hipotecaria respectivos, que permite al comprador ocupar el departamento materia de esa operación de inmediato, resolviéndose en esa forma la necesidad de ocupar una habitación para él y su familia. Desde luego que tendrá que cubrir los abonos sobre intereses y a cuenta de capital que se hayan pactado en el contrato de mutuo respectivo y la hipoteca que es garantía de la operación, solo se-

redimirá hasta que quede totalmente pagado el capital y los intereses generados.

Muchos compradores se acogen a esa solución habitacional - porque estiman que el monto de los abonos a cuenta de intereses y capital, que generalmente se pagan por mensualidades, son por la misma cantidad o similares a lo que cubrirían como renta, de ocupar un departamento igual como arrendatarios. Otras personas rechazan ese tipo de solución, porque si se cuantifica el monto de los intereses que el acreedor hipotecario percibe durante la operación y los incrementos que se pactan en forma paralela a - los incrementos que tenga el salario mínimo ordinario, nos encontramos que al final del plazo concedido para redimir la hipoteca, el deudor ha pagado cantidades estratosféricas por un departamento cuya plusvalía no alcanza ni la mínima parte de la-- cantidad expensada.

Por esa razón, ese tipo de operaciones ha disminuído considerablemente, ya que muchos de los sujetos de crédito prefieren hacer una inversión de su dinero en valores que les produzca -- réditos con los cuales pagar una localidad en arrendamiento, -- conservando la liquidéz que no se tiene cuando se adquiere un - departamento de interés social en condominio. En efecto, si tomamos en cuenta que el precio de un departamento adquirido bajo el régimen de condominio de interés social, sólo aumenta pequeñas cantidades por concepto de plusvalía, en relación con los - grandes volúmenes de dinero que se requieren para cubrir el pre

-cio de un condominio de interés social, la diferencia resultante opera como factor disuasivo de quienes pretenden adquirir -- ese tipo de departamentos; sobre todo si se toma en cuenta que -- una vez que sea cubierto el capital e intereses del mutuo con -- garantía hipotecaria, debe tenerse en cuenta una depreciación -- usual en el mercado que toma en cuenta el uso y la edad del inmueble para obtener en esa forma el precio corriente en el mercado.

Consideramos que la solución del problema habitacional puede encontrarse en ese tipo de condominios de interés social, -- siempre y cuando se limitara y fijara desde el momento mismo de la celebración del respectivo contrato, el monto de los intereses, que no tuvieran variación alguna, disminuyendo, ciertamente, los beneficios de la institución acreedora en el contrato -- de mutuo con garantía hipotecaria, para que ese tipo de solución significara un beneficio social, que no se encuentra actualmente dentro de los planteamientos crediticios de nuestras sociedades nacionales de crédito.

Otra de las soluciones que planteamos aquí para satisfacer la demanda de habitación es la relativa a los edificios de departamentos destinados a casa-habitación, actualmente en arrendamiento y con perspectivas a transformarse al régimen de condominio ya sea a través de las sociedades nacionales de crédito o de algún fideicomiso creado para ese fin, como actualmente teng

-mos el denominado "Casa Propia" y que funciona con este tipo - de edificios en arrendamiento, ya que esta clase de programas - de financiamiento a inquilinos para la compra de sus viviendas- es una buena solución a dichos problemas habitacionales.

Resulta del todo interesante examinar el concepto que se - tiene desde el punto de vista financiero sobre la vivienda de - interés social, porque ello nos puede dar una pauta para inter- pretar mejor ese tipo de solución habitacional cuando es aplica da a una construcción ejecutada bajo el régimen de condominio, - ya sea vertical, horizontal o mixto. Desde este punto de vista- nos encontramos que BANCOMER, S.N.C. <sup>(50)</sup> nos entrega un concep- to de vivienda de interés social como : "aquella que por sus -- cualidades de ubicación, duración y presentación, es capaz de - soportar una limitación o gravámen que vendrá a solucionar el - problema de habitación al sector de ingresos reducidos."

Este concepto se encuentra complementado por la definición de vivienda de interés social que señala el Programa Nacional - Financiero de Vivienda, al señalar que: "la vivienda de interés social es aquella cuyo precio o valor está dentro de los lími-- tes establecidos por el Banco de México, S.A. conforme a las po sibilidades de pago de dicho sector, (de ingresos reducidos), -- considerando siempre que no resulte onerosa al presupuesto fami

---

(50) BANCOMER, S.N.C.. Ob. Cit. Pág. 23.

-liar y proporcione alojamiento en un ambiente físico y social- que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, h<sup>ig</sup>ie ne y decoro, que esté dotada de los servicios correspondientes- y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para - las instituciones de crédito."

En la misma obra a que nos venimos refiriendo se señala -- que el Consejo Interamericano Económico Social (CIES) dependien- te de la Organización de Estados Americanos, define a la vivien- da de interés social como: "aquella que, estando ubicada en zo- na urbana o rural es accesible, dentro del presupuesto fami --- liar, a personas de escasos recursos económicos y que vendrá a- proporcionar un alojamiento higiénico y decoroso dentro de un - marco de seguridad y servicios comunales acordes con nuestra -- época." (51)

En esencia, ambas definiciones coinciden en los elementos- que debe reunir una vivienda de interés social, como son, entre otras, la ubicación, duración, presentación, destinadas a presu- puestos familiares de recursos reducidos, para proporcionarles- un alojamiento higiénico y decoroso. Sin embargo, la definición que nos entrega la institución de crédito BANCOPER, S.N.C., se- inclina por el aspecto económico que corresponde al financia -- miento de un programa de ese tipo, porque en la misma se esta-- blece nítidamente que esas viviendas, por su calidad y durabi- lidad deben ser garantía efectiva para las instituciones de cré

---

(51) BANCOPER, S.N.C.. Ob. Cit. Pág. 23

-dito, lo que viene a confirmar lo que se sustenta al inicio de este inciso, en el sentido de que el tinte distintivo de la --- propiedad en condominio, en general de los condominios destinados para habitación, llamados de interés social, lo constituye en realidad el régimen crediticio que se concede a los adquirentes de ese tipo de condominios, para poder resolver el problema habitacional en las grandes urbes.

También resulta de interés el concepto que BANCOMER, S.N.C. nos entrega en el manual que venimos comentando, sobre las ventajas del interés social de las viviendas de ese tipo, señalando que: "con motivo de las limitaciones económicas de grupos de personas con ingresos reducidos, las Autoridades Hacendarias -- han establecido condiciones mas liberales en el otorgamiento de crédito hipotecario, para la adquisición o construcción de viviendas llamadas de interés social." (52)

Al establecer esa institución bancaria que es el Estado el que concede condiciones más liberales en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición o construcción de viviendas llamadas de interés social, nos encontramos con que la solución del problema habitacional en la medida que lo ha permitido la creación de viviendas de interés social, proviene directamente del Estado, desahogando aún cuando sea parcialmente, el ingente problema de la habitación popular en los grandes conglom

---

(52) BANCOMER, S.N.C.. Ob. Cit. Pág. 24.

-rados humanos.

Dijimos al inicio de este inciso que era menester analizar tanto el régimen crediticio como el relativo a la construcción para determinar como se rige el llamado condominio de interés social; toca en turno analizar lo relativo a la construcción, por lo que hacemos a continuación una breve referencia sobre este aspecto:

Toda empresa o persona física dedicada a la construcción de condominios, desde la elaboración del proyecto de construcción y planos, debe tener muy en cuenta que este tipo de departamentos habitacionales y los locales comerciales que normalmente se sitúan en la planta baja de la edificación, deben reunir determinadas características de superficie y servicios para que el banco o institución crediticia encargada de financiar el proyecto o de efectuar los préstamos con garantía a los compradores, pueda manejar la consiguiente operación como condominio de interés social.

Las especificaciones que el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal exige, se contienen en los artículos 50., 80, 82, 83 Fracciones I y II del Reglamento aludido, por lo que para mayor claridad de la cuestión, nos permitimos transcribir en los términos siguientes:

"ART. 50.- Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Distrito Federal se clasificarán en los siguientes -

géneros y rangos de magnitud:

	G E N E R O	MAGNITUD E INTENSIDAD DE OCUPACION.
I.-	HABITACION	vivienda mínima.
I.1.-	Unifamiliar	24 m2 mínimo para acciones de mejoramiento de vivienda existente. 33 m2 mínimo para vivienda nueva progresiva popular. 45 m2 mínimo para vivienda nueva terminada popular. 60 a 90 m2 vivienda de interés medio y residencial.
I.2	Plurifamiliar (de 3 a 50 viviendas)	hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles. más de 10 niveles.
I.2.1.	Conjuntos Habitacionales. (más de 50 viviendas)	hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles. más de 10 niveles.

..... Se considerará vivienda mínima la que tenga, cuando menos, una pieza habitable y servicios completos de cocina y baño."

"ART. 80.- Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación, de acuerdo a su tipología y a su ubicación, conforme a lo siguiente:

Tipología		Número Mínimo de Cajones.	
<hr/>			
I.	HABITACION		
I.1	Habitación Unifamiliar	hasta 120 m2.	1 por vivienda
I.1.1.	Habitación	de más de 120 hasta 250 m2.	2 por vivienda.
	Bifamiliar	de más de 250 m2.	3 por vivienda.
<hr/>			
I.2	Habitación plurifamiliar (sin elevador)	hasta 60 m2.	1 por vivienda
		de más de 60 hasta 120 m2.	1.5 "
		de más de 120 hasta 250 m2.	2 "
		de más de 250 m2.	3 "
<hr/>			
I.2.	Habitación plurifamiliar (con elevador)	hasta 60 m2.	1 por vivienda
		de más de 60 hasta 120 m2.	1.5 "
		de más de 120 hasta 250 m2.	2.5 "
		de más de 250 m2.	3.5 "
<hr/>			
I.2.1.	Conjuntos habitacionales.	hasta 60 m2.	0.5 por vivien da.
		de más de 60 hasta 120 m2.	1 "
		de más de 120 hasta 250 m2.	2 "
		de más de 250 m2.	3 "
<hr/>			

"ART. 82.- Las edificaciones deberán estar provistas de --

servicios de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de acuerdo a la siguiente tabla:

Tipología	Subgénero	Dotación Mínima	Observaciones.
-----------	-----------	-----------------	----------------

I. HABITACION.

Vivienda.	150 Lts/Hab./día.	a
-----------	-------------------	---

observaciones:

a) Las necesidades de riego se considerarán por separado - a razón de 5 Lts/m<sup>2</sup>/día...."

"ART. 83.- Las edificaciones estarán provistas de servi -- cios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y sus características que se establecen a continuación:

I.- Las viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup>. contarán cuando me-- nos con un excusado, una regadera y uno de los siguientes mue-- bles: lavabo, fregadero o lavadero;

II.- Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m<sup>2</sup>. - contarán cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;...."<sup>(53)</sup>

C).- CONDOMINIO VECINAL.

Un fenómeno de la naturaleza vino a imponer un cambio en - la solución del problema social de la habitación en la ciudad -

(53) Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 1987). Ediciones Andrade, S.A. México, D.F. Págs. 8, 64, 65, 82, 83 y 86.

de México, D.F.; nos referimos a los sismos que sufrió nuestra ciudad Capital los días 19 y 20 de septiembre de 1985, fenómeno que como es de todos conocido destruyó una gran parte de las -- construcciones existentes en el Distrito Federal, pero en especial las destinadas hasta esas fechas para habitación, motivando la creación de albergues de emergencia que evitaron que gran número de damnificados vivieran prácticamente en la calle, sin servicios de energía eléctrica, agua potable y sin lo necesario para confeccionar sus alimentos y pernoctar.

Ese problema social tuvo como consecuencia que el Departamento del Distrito Federal tomara medidas de emergencia, procediendo a la expropiación de diversos predios cuyas construcciones fueron sumamente dañadas con dichos sismos y terrenos baldíos, entre los que se encontraban vecindades construídas con todo tipo de materiales, que funcionaban de una manera insalubre, propiciando la promiscuidad como aspecto negativo de las relaciones humanas, por lo que se formó el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, aprobado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 1985.

Los legisladores a quienes correspondió darle cause a la resolución de los problemas de vivienda motivados por el terremoto citado, aunado al ya problema habitacional en esta ciudad, -- expidieron un decreto con fecha 22 de abril de 1986, publicado-

en el Diario Oficial de la Federación el 9 de mayo de 1986, por el que se adicionó la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con un Capítulo VIII, que se denominó: "Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal" y que introdujo ésta nueva modalidad en -- este tipo de propiedad, lo que independientemente de ser objeto de un estudio más profundo en los capítulos siguientes, puede -- definirse como:

"Aquél régimen excepcional que podrá constituirse en vi -- viendas de interés social y locales anexos y en cuya adquisición del inmueble en cuestión intervenga el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, así como en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten."

CAPITULO SEGUNDO  
ANTECEDENTES HISTORICOS.

I.- LA PROPIEDAD.

En materia de propiedad existen numerosas tesis que tratan de explicar desde el punto de vista histórico la aparición de la propiedad como dominio de una persona sobre una cosa en concepto de dueño y la copropiedad como antecedente del condominio que conocemos actualmente. Los tratadistas en sus tesis fundadas mas que nada en el cálculo y en la imaginación, no concuerdan respecto de cuál de las dos maneras de apropiarse o poseer en concepto de dueño, apareció primero en las relaciones interhumanas, ya que ese concepto de apropiación y dominio sobre las cosas solo lo encontramos en los grupos sociales que se formaron desde los tiempos más remotos, ya que solo interesa el concepto de propiedad y de dominio sobre las cosas si se ejerce -- frente a terceros y se defiende de todos los demás integrantes del nucleo social en que se encuentra el individuo propietario de alguna cosa.

Es de importancia el concepto de propiedad desde el punto de vista de la interrelación humana, porque es una institución que se formó y fué creada tal y como ahora la conocemos, como producto social. En efecto, si imaginamos al hombre primitivo,-

como individuo no integrante de un grupo social en medio de una llanura, carece de sentido para él apropiarse de una superficie de terreno, porque nadie amenaza con quitárselo y tampoco existen otros congéneres que detenten derechos de propiedad sustentados por la fuerza en relación con alguna superficie de terreno. En consecuencia, el concepto de copropiedad es un producto netamente social, como también lo es el concepto de propiedad y las derivaciones que se observan en el derecho de los pueblos, hasta devenir en el concepto moderno del condominio que tenemos en la actualidad.

No existe un acuerdo respecto de si fué primero la propiedad pura y lisa o si existió primero el concepto de copropiedad que pudiera haber derivado con el devenir del tiempo en el concepto de propiedad individual. Sobre ese aspecto, nos permitimos considerar que ambos conceptos surgieron espontáneamente en los medios primitivos, porque normalmente las tribus o familias numerosas que fueron el antecedente directo de las tribus, ocupaban en común un lugar para la habitación de sus miembros y lo defendían de otras familias, clanes o tribus, en la misma forma que defendían los lugares en que acostumbraban cazar animales para procurarse proteínas para su subsistencia.

Esos mismos individuos integrantes de familias, de clanes o de tribus en determinado momento y accediendo a la inclinación humana que ahora conocemos como la privacidad, se apropia-

-ron de determinadas superficies que les permitía vivir en forma privada pero integrando la familia, clan o tribu a la que -- pertenecían, surgiendo en esa forma el concepto de apropiación de la tierra, cuya normatividad no era otra sino la medida de -- la fuerza de quien la poseía para defenderla de sus congéneres, pertenecientes al mismo clan o de extraños.

Por la exposición anterior nos inclinamos a sostener que -- históricamente no puede ser determinado el momento en que existió la propiedad individual respecto de una fracción de terreno y si ese tipo de propiedad fué anterior o posterior al uso -- común de una superficie determinada de terreno, defendido por la suma del esfuerzo de todos los integrantes de la familia, clan o tribu.

De todas formas, el concepto de propiedad es y ha sido materia de profundos y acuciosos estudios, porque constituye los cimientos en que se han fundado las civilizaciones cuya existencia nos demuestra la historia y en cuyo concepto se funda la -- existencia de las sociedades actuales y de las numerosísimas -- normas jurídicas emitidas por los legisladores de todos los --- tiempos en su afán de entregarnos una definición, un concepto, -- una razón de ser de la figura jurídica de la propiedad y una -- justificación de la existencia de normas de conducta generales y obligatorias que permiten a determinados individuos la apropiación para uso exclusivo de determinadas superficies, con el

respeto por parte del Estado de esa propiedad.

Los conceptos transcritos en el capítulo anterior nos entregan una visión mucho más elevada que comprende no sólo la interpretación de la vida humana desde el punto de vista filosófico, sino que nos permite conceptualizar la noción de apropiación de elementos externos al cuerpo de cada ser humano, como son los objetos y la superficie de la tierra, sus hondonadas, cuevas y productos del suelo y del subsuelo, ya que la humanidad en el devenir del tiempo, ha requerido para satisfacer sus necesidades de todos los elementos a su alcance, tomando todos los que ha podido aprovechar de la naturaleza para satisfacerlas.

Por esa razón, sostenemos que en los primeros estadios, en los albores de los grupos sociales solo existió una vaga noción de la apropiación de las cosas y de la superficie de la tierra, pero la propiedad como institución la venimos a conocer como -- tal en los tiempos modernos, por lo que requirió de una regulación jurídica que asegurara al poseedor el uso exclusivo del -- bien apropiado mediante la creación del derecho de propiedad -- oponible a terceros. Decimos que en los albores de la civilización sólo existía una noción vaga sobre lo que con el tiempo -- sería el concepto de propiedad, porque los individuos tomaban y poseían los objetos y superficies de suelo para satisfacer alguna necesidad inmediata y solo posteriormente, mediante el desa-

-rollo intelectual del individuo integrante de un grupo social, le llevó a concebir la idea de proteger las situaciones de hecho resultantes del uso prolongado de los objetos y de la superficie de la tierra, para su uso personal o para el uso de las personas a quien el propietario concediera el uso de los mismos. De esa manera se apropió de los frutos y productos de la tierra que permitieron su subsistencia personal y la del grupo social que dependía directamente de él.

En una etapa más avanzada de la civilización, se le asigna a cada individuo una parte del territorio para su cultivo, en beneficio común; lo que más tarde dá origen a un aprovechamiento individual, despertando la idea del "bien singular" que con el tiempo conduce a otorgar a los individuos parte del territorio en calidad de "bien exclusivo" previa la etapa de propiedad familiar.

La propiedad ha influido considerablemente en la vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida se refleja en la evolución histórica de la sociedad y en el grado tecnológico y científico alcanzado por éste.

En el estudio de la evolución histórica de la propiedad, analizaremos en primer término el concepto que de la misma sentía en el derecho romano, por considerar que este pueblo con su legislación recogió todos los antecedentes plasmados en usos y costumbres de los pueblos que le antecedieron, ya que ha in--

-fluido de manera determinante en las legislaciones de los pueblos llamados latinos, de tal manera que actualmente observamos en gran número de instituciones y normas jurídicas, conceptos y criterios doctrinales, la enorme influencia de sus conceptos en el derecho moderno. De acuerdo con esas directrices y siguiendo los lineamientos expuestos por el maestro Rafaél Rojina Villegas en su obra "Derecho Civil Mexicano",<sup>(54)</sup> nos permitimos dividir para su exposición esa evolución histórica en cuatro etapas o períodos, que son los siguientes:

"1o.- La propiedad en el derecho romano, desde el primitivo hasta Justiniano. 2o.- A partir de Justiniano hasta el Código Civil francés o Código Napoleón (1804). 3o.- La evolución sufrida por el derecho de propiedad en los Códigos de 1870 y 1884, relacionados con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. 4o.- El derecho de propiedad en la actualidad."

#### PRIMERA ETAPA.-

En relación con la primera etapa de las antes señaladas, el tratadista Eugene Petit, en su obra "Tratado Elemental de Derecho Romano", nos señala en relación con la propiedad lo siguiente :

"La historia de las sociedades primitivas demuestra que la propiedad atraviesa, en general, tres fases bien distintas: la

---

(54) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Pág. 295.

comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens; después la propiedad familiar cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia, y, por último, - la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no ya a -- una tribu o a una familia, sino a cada ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario - exclusivo." (55)

De acuerdo con los términos en que se expone la teoría del tratadista Eugene Petit en su interpretación histórica de las - sociedades primitivas, nos encontramos con que dicho tratadista sostiene que la propiedad comunitaria, de tipo agrario, es decir la perteneciente a todos los integrantes de una gens, es la primera que existió, para pasar a ser después una propiedad familiar que derivó en la propiedad individual de la que podía -- disponer el propietario a su antojo.

En contra de esa teoría seguimos sosteniendo que no existe un indicio cierto que nos indique sin lugar a dudas si la propiedad individual existió primero desde el punto de vista sociológico o si fué la copropiedad respecto de bienes de uso común, los que antecedieron a la propiedad individual; creemos y soste

---

(55) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido de la 9a. edición francesa y aumentado por D. José -- Fernández González. Editora Nacional, S.A. México 1953, pág. 233.

-nemos que ambas figuras pudieron crearse simultáneamente por-- que el ánimo de apropiación respecto de determinada superficie de terreno nace en primer término en el individuo y se propaga hasta establecer una voluntad colectiva que crea bienes de uso común que pueden ser usados y deben ser defendidos por todos -- los integrantes de determinado conglomerado humano.

Así, es probable que los pueblos que se asentaron en el lu gar en el que se construyó la ciudad de Roma, hayan conocido -- los diferentes estadios de la propiedad inmobiliaria, porque -- esa probabilidad se deduce de la existencia de documentos de -- autores antiguos que nos señalan que la propiedad individual so bre los inmuebles se constituyó pronto y que el ager romanus -- (territorio en el que se fundó la ciudad de Roma) perteneció -- primero al pueblo para después convertirse en propiedad privada por determinación del Estado; pero no debemos olvidar que una - cosa es la apropiación individual de una superficie de terreno- y otra muy distinta es el reconocimiento que el Estado hace reg pecto de esa apropiación, por tratarse de dos momentos distin-- tos, ya que cronológicamente, consideramos, la apropiación ante cede al reconocimiento, de la misma forma en que un grupo ante-- cedió a la formación del Estado.

El Tratadista Rodolfo Sohm<sup>(56)</sup> nos dice al respecto que:-- "Los autores anteriores a Justiniano, agrupaban en dos catego--

---

(56) SOHM, Rodolfo. Ob. Cit. Pág. 157.

-rías la manera de adquirir la propiedad; una de ellas la civil y la otra, la natural. La adquisición por el conducto civil consistía en la adquisición peculiar y privativa conforme al derecho romano, es decir al *jus civile* en sentido estricto, que se distinguía por su carácter público y solemne; en cambio la adquisición natural era las propias y peculiares del *jus gentium*, que no requerían solemnidad ni publicidad de ningún género, concretándose a una simple toma de posesión; resultando las más importantes de esa adquisición natural: la *traditio* y la ocupación."

Los estudiosos del Derecho Romano nos señalan que en él se consideró a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Entre esos tratadistas nos encontramos con que Eugene Petit<sup>(57)</sup> nos señala que: "los jurisconsultos romanos, no definieron a la propiedad sino que sólo se limitaron a estudiar los beneficios que procuraba la misma. Estos beneficios fueron conocidos por ellos como: a) El *jus utendi* o *usus* que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; b) El *jus fruendi* o *fructus*, derecho de recoger todos los productos; c) El *jus abutendi* o *abusus*, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola."

---

(57) PETIT, Eugene. Ob. Cit. Págs. 229 y 230.

Respecto de los elementos anteriormente señalados en el párrafo transcrito, el tratadista en consulta nos dice que en los textos de Gayo y Ulpiano el usus y el fructus estaban claramente distinguidos, no así el abusus al cuál los jurisconsultos romanos sólo reconocen el hecho de consumir una cosa por el uso.

Con posterioridad nos encontramos con que el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano es el siguiente: — "En su origen, sólo se conoció en Roma — la denominada "propiedad quiritaria" ("dominium ex iure quiritium") estrictamente reglamentada, por cuanto era privativa del ciudadano; se refería a cierto género de cosas ("res mancipii") y debía adquirirse en forma solemne ("mancipatio, in iure cessio"). Fuera de este cuadro, se desarrolló la "propiedad bonitaria", que no estaba protegida por la "rei vindicatio"; pero a la cual los pretores acordaron defensas que permitieron reemplazarlas ("exceptio doli", "exceptio rei vindictae et traditae", "publiciana in rem actio"). Aunque la diferencia subsistió hasta Justiniano, — la primera forma estaba prácticamente en desuso cuando aquél emperador la suprimió al realizar su codificación. En ella no se encuentra más que un tipo de dominio, con caracteres que se han tornado clásicos en el derecho positivo, cuyas normas se mantienen aún dentro de esas líneas generales." (58)

---

(58) LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil. T.III. Tratado de los Derechos Reales, v. I. s/e. Compañía Argentina de Editores, S.R.L. Buenos Aires 1943. Págs. 357 y 358.

También nos encontramos que el maestro Guillermo Floris -- Margadant, sostiene en el mismo sentido que: "la propiedad en -- Roma era el derecho de obtener de un objeto toda la satisfac -- ción que éste pueda proporcionar. Pero que, las fuentes romanas no proporcionan una definición del derecho de propiedad, ni si -- quiera utilizan una terminología uniforme para designar este -- concepto -- encontramos el término de *dominium*, de *mancipium* y -- de *propietas* -- , pero los comentaristas condensaron el derecho -- de propiedad en la breve formula: *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*". (59)

A los tres elementos que se contienen en el párrafo trans -- crito con anterioridad, el mismo tratadista agrega un cuarto -- elemento que es el "*ius vindicandi*", o sea, el derecho de recla -- mar el objeto a terceros poseedores o detentadores que es una -- consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad es el derecho real por excelencia y, por tanto, se puede oponer a -- terceros.

Otro de los estudiosos del derecho romano, el tratadista -- Rodolfo Sohm, define al derecho de propiedad como "El señorío -- jurídico absoluto sobre una cosa. Aunque se le impongan limita -- ciones -- las cuales pueden consistir en derechos de otras pers -- onas o en preceptos de policía y de Derecho Público -- , éstas --

---

(59) MARGADANT, Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano. 5a. Edición. Editorial Esfinge. México 1974. Pág. 245.

son siempre externas, ajenas al concepto mismo de la propiedad, y así, tan pronto como por cualquier razón desaparecen, el dominio — concepto elástico — se reintegra automáticamente en la plenitud de su contenido."(60)

Concluimos con el análisis de esta etapa, señalando que, — en Roma el dominio estuvo condicionado o restringido, tanto por el derecho que tenían otros particulares respecto de su propiedad, como por los derechos, siempre considerados como superiores, de la colectividad. También encontramos una similitud entre esas restricciones contenidas en las normas de derecho romano, con las que se contienen en nuestros códigos, es decir, en nuestro derecho vigente. También señalamos que por lo que respecta a la "función social" del dominio, no hay duda de que los romanos descuidaron lo concerniente a esa función, dando lugar a las exageraciones del individualismo que crea un derecho monstruoso y antisocial, porque solo toma en cuenta el beneficio de su titular, como lo veremos en el desarrollo de la siguiente etapa.

#### SEGUNDA ETAPA.-

La historia nos enseña que a principios del siglo V. el Imperio Romano fué invadido por los pueblos bárbaros (godos, vándalos, suevos, hurgundios) desbordando a los ejércitos romanos. Roma fué tomada y saqueada en el año 410 D.C. por los godos de-

---

(60) SOHM, Rodolfo. Ob. Cit. Pág. 157.

Alarico y en el 455 por los vándalos de Genserico.<sup>(61)</sup> La consecuencia de ello fué que el poder civil y las instituciones romanas entraron a una crisis general, pues los pueblos bárbaros sólo lo conocían de normas de carácter militar, porque no tenían desarrollado el concepto de la propiedad inmueble; fué hasta que por el transcurso de los años, los invasores adquirieron un estado sedentario y asimilaron las características culturales del pueblo romano, cuando en ellos se desarrolló la noción del derecho de propiedad en relación con los inmuebles.

Es de hacerse notar que ni el paso del tiempo, hablando ya de la época medieval, logró arraigar completamente en la mentalidad de los conquistadores, por lo que, el concepto de propiedad que tenían fué un concepto desvirtuado en relación con el - que nos entregó el derecho romano.

El maestro Rafael Rojina Villegas, al referirse al concepto de propiedad que se tenía en la Edad Media, nos dice que: -- "En el Estado Feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio.- Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se estable--

---

(61) ENCICLOPEDIA SALVAT MONITOR. Tomo 7. Salvat Editores de México, S.A. Editada en fascículos. Págs. 3540 y 3541.

-cieran en aquellos feudos. Es así como el señor feudal se convirtió en un órgano del Estado." (62)

La situación imperante en la Edad Media, sufre una transformación radical en su contexto ideológico y político; con el advenimiento de las ideas filosóficas aportadas por los enciclopedistas y las reacciones políticas provocadas por el movimiento social que tuvo su auge en la Revolución Francesa de 1789, -cuyas consecuencias alcanzaron a todos los pueblos civilizados, movimiento que persiguió fines igualitarios por lo que hace al dominio, mismos que quedaron plasmados en los "Derechos del Hombre" en un plano superior a la Ley, recogidas magistralmente -- por el tratadista Héctor Lafaille en los términos siguientes:

"En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 se reconoce que: La propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto -- amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de -- propiedad es absoluto e inviolable...." (63)

El maestro Rafael Rojina Villegas en su obra ya citada nos dice que: "Este concepto de propiedad llega hasta la revolución

---

(62) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Págs. 299 y 300.

(63) LAFAILLE, Héctor. Ob. Cit. Págs. 360 y 361.

francesa con un conjunto de privilegios, ya que, es a partir de entonces cuando se le dá al derecho de propiedad el significado y aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. Y es de ésta manera que nuevamente viene a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concedi privilegios, sino que, simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, - tal y como lo caracterizó el derecho romano."(64)

La corriente filosófica de la época que hablamos, unida a las teorías de los fisiócratas produjeron una tendencia acentuadamente individualista en lo que se refiere a la concepción del derecho de propiedad, porque se le reconocieron las características de un derecho absoluto e inviolable; concepto semejante al del Derecho Romano, pero con nuevas directrices, consecuencia de la influencia filosófica que no tenía el Derecho Romano.

Por último podemos decir que el fundamento filosófico que se contiene en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano antes citada, sirve de base para la formación del Código Napoleón que establece en sus artículos 544, 545 y 546, -- que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa y que además, es inviolable; reconociéndose así los --

---

(64) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Pág. 300.

tres elementos que ahora tenemos como clásicos respecto del derecho de propiedad y que son a saber: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi. (65)

#### TERCERA ETAPA.

En lo que se refiere a la tercera etapa de las que venimos analizando, relativa a la evolución sufrida por el derecho de propiedad en los códigos de 1870 y 1884 para el Distrito y Territorios Federales de la República Mexicana, relacionados con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, podemos decir que nuestro Código Civil de 1870 define a la propiedad en su artículo 729 en los términos siguientes: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las Leyes."

Esa definición contiene una característica especial que nos llama poderosamente la atención ya que, a pesar de la influencia que tuvo el Código Napoleón en la elaboración de nuestro Código Civil, difiere de éste por lo que respecta al carácter absoluto que se le dió al derecho de propiedad, ya que en éste se habla de limitaciones que el Código Napoleón no señala.

Sin embargo, es de suma importancia considerar que la defi

---

(65) BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo I. Ob. Cit. Págs. 640 y 641.

nición que dá nuestro Código Civil y anteriormente transcrita - respecto del concepto de propiedad, ya no consagra una reproducción literal del concepto napoleónico, puesto que, nuestro Código Civil se adelanta en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado, porque introduce una modalidad especial a la propiedad, que se hace consistir en las limitaciones que imponen a -- ese derecho las demás leyes vigentes en el momento en que lo estuvo el Código citado.

Los legisladores que elaboraron el Código Civil de 1884, - consideraron de importancia el sostener el mismo concepto de -- propiedad que observamos en el Código Civil de 1870, ya que lo insertaron íntegramente en el nuevo código en su artículo 729, - con la circunstancia de que en los artículos siguientes se hace referencia al concepto napoleónico de la propiedad, ya que el - artículo 730 señala que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por causas de utilidad pública y previa indemnización ; en el artículo 731 del citado Código Civil de --- 1884, se contiene un concepto de propiedad de gran interés para nuestro derecho, relacionado con la Ley Minera, con la Constitución de 1857 y con el artículo 27 de la Constitución Federal de 1917, puesto que en dichos preceptos se establece un principio-limitante de la propiedad.<sup>(66)</sup>

---

(66) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Pág. 302.

La Constitución Mexicana de 1857 en su artículo 27<sup>(67)</sup> se limitó a establecer con respecto a la propiedad, que la misma -- no podía ser ocupada sin consentimiento de los propietarios, -- sino por causa de utilidad pública y previa indemnización; además, prohíbe que alguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que fuere su carácter, denominación u objeto, pudiera -- adquirir bienes raíces.

En lo que se refiere al artículo 27 de nuestra Constitu--- ción Federal de 1917 éste comprende el sentido liberal de la -- propiedad; la entiende como un derecho de carácter privado para usar y disponer libremente de una cosa, esto es, como un dere-- cho individual.

Para la corriente filosófica del liberalismo, el derecho - de propiedad es un derecho natural, anterior a la sociedad y, - por ello, ésta debía de protegerlo contra toda violación o in-- tromisión.

El artículo 27 de la Constitución Federal vigente en su -- tercer párrafo declara que "la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que - dicte el interés público." En relación con dicho párrafo el --- maestro Ignacio Burgoa dice que: "La imposición de estas modalidades se traducen bien en restricciones o prohibiciones respec-

---

(67) BURGOA, Ignacio. Las Garantías Individuales. s/e. Edicio-- nes Botas. México 1944. Pág. 311.

-to del uso, disfrute o disposición de las cosas (ocupación temporal, total o parcial o simple limitación de los derechos de dominio de que habla el artículo 2º de la Ley de Expropiación), o bien en el cumplimiento, por parte del dueño de éstas, de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas. El establecimiento de limitaciones o prohibiciones a los derechos específicos emanados de la propiedad, así como la imposición consignada a su titular consistente en realizar actos positivos, deben tener como móvil, como causa final, la satisfacción del interés público, esto es, de un interés general, personalmente indeterminado."(68)

El segundo párrafo del artículo en consulta dice: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Al respecto el Maestro antes citado manifiesta que: "La expropiación es un acto eminentemente autoritario en nuestro sistema constitucional, esto es, que sólo la autoridad estatal competente puede ejecutarlo.... El acto autoritario expropiatorio consiste en la cesación del ejercicio de los derechos de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado, el cual los adquiere."(69)

El Estado, al expropiar un bien a un particular, tiene que

---

(68) BURGOA, Ignacio. Ob. Cit. págs. 307 y 308.

(69) Ibid.

dar una contraprestación por la adquisición de dicho bien, la cuál recibe el nombre de indemnización que es a lo que se refiere la fracción transcrita anteriormente. El término "mediante" indica la forma o manera de verificar la contraprestación indemnizatoria por parte del Estado en favor del particular afectado.

La única diferencia que notamos al examinar los conceptos vertidos respectivamente por los Constituyentes de 1857 y 1917, la encontramos en que los primeros hablan de indemnización previa en los casos de expropiación por causa de utilidad pública y, los segundos, utilizan la fórmula de "mediante indemnización" lo que nos indica que la indemnización por causa de utilidad pública de acuerdo con el criterio del Constituyente de 1917, puede ser cubierta antes, concomitantemente o con posterioridad a la expropiación.

Nosotros creemos al igual que el maestro Ignacio Burgoa -- que, siendo la indemnización la contraprestación que el Estado realiza en favor del afectado por un acto expropiatorio, debe responder como tal, es decir, que la persona privada de algún bien debe recibir el importe de éste.

#### CUARTA ETAPA.

Al dividir las etapas que examinamos señalamos que la cuarta etapa se refiere al concepto de derecho de propiedad en la -

actualidad, por lo que nos encontramos con que el derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en la tesis de Duguit<sup>(70)</sup> y - su expresión legislativa, entre nosotros, en el artículo 27 --- Constitucional y en el Código Civil de 1928, como veremos más - adelante en el desarrollo de la presente etapa.

El Constituyente de 1917 acorde con el movimiento revolu-- cionario del cuál emanó, en nuestro concepto juzgó necesario -- dejar establecido en la Constitución el régimen real de la pro-- piedad en la República Mexicana, principiando por resucitar el-- concepto de propiedad originaria, que, por virtud de la Bula -- Inter Coetera, de Alejandro VI, que data del año de 1493, le -- fué atribuída a la Corona de España y que, una vez que la nación mexicana se independiza de España se subroga en dichos derechos de propiedad.<sup>(71)</sup>

En la citada Constitución de 1917, la propiedad privada -- pierde ese sentido individualista que la había caracterizado, - -- característica ésta heredada por el Código de Napoleón—, es -- tableciéndola como una propiedad precaria limitada por el inte-- rés colectivo.

En la parte medular del artículo 27 Constitucional, dicho-- precepto establece nuestro régimen de propiedad, del cual depen

(70) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Pág. 301.

(71) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. CO-- MENTADA. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Mé-- xico 1985. Pág. 73.

-den el modo de ser del sistema económico y la organización social de nuestra patria.

Los principios que informaron a la Constitución de 1917 -- respecto del sistema de propiedad, especialmente de la tierra, -- coinciden en todo y probablemente fueron el resultado de la influencia de las teorías jurídicas que vinieron a concentrarse -- en las célebres conferencias de Duguit, celebradas en la Universidad de Buenos Aires en el año de 1911.

Consideramos que las ideas del tratadista Duguit, fueron-- plasmadas en el artículo 27 de la Constitución Federal de 1917, porque en el mismo se declara en uno de sus párrafos que: "La - nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así - como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cudar de su conservación...."(72)

Nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, como señalamos -- con anterioridad, se sustrajeron a la influencia del Código Napoleón, porque le negaron a la propiedad el carácter absoluto -- que predominaba en esa época, definiéndolo como el derecho de -- usar y disponer de una cosa con las limitaciones que fija la --

---

(72) Constitución Política. COMENTADA. Ob. Cit. Pág. 66.

Ley. Por tanto, dichos ordenamientos legales establecieron como mero principio que el derecho de propiedad quedaba sujeto a las limitaciones que fija la Ley, pero sin que dichas limitaciones se hayan precisado en forma expresa en precepto legal alguno; - por tanto, es hasta la Constitución de 1917, en su artículo 27- en donde ya encontramos precisadas las limitaciones y modalidades a que puede estar sujeto el derecho de propiedad.

En consecuencia, tomando en cuenta que el derecho de propiedad se encuentra limitado por las modalidades que fija la Ley, debemos decir que el Estado en todo momento puede imponer cualquier tipo de limitación al derecho de propiedad, porque en él reside el poder para hacerlo (soberanía), siempre y cuando esas limitaciones o modalidades se contengan en una ley expedida por el Poder Legislativo, de acuerdo con los procedimientos que fija nuestra Constitución Federal.

Sobre el tema de las limitaciones, el maestro Rafael de Pina manifiesta al respecto que: "Las limitaciones del ejercicio del derecho de propiedad se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden la expropiación forzosa y otras instituciones afines; de las relaciones de vecindad, de la prohibición de los actos emulativos, de las llamadas servidumbres de interés público (que no son realmente verdaderas servidumbres) y de las prohibiciones de adquirir y adqui-

sición condicionada." (73)

Ahora bien, por modalidad podemos entender, según la definición que nos entrega el Diccionario de la Academia de la Lengua (74) "Modo de ser o de manifestarse una cosa" de ahí que, -- no se refiera a la esencia misma de la cosa, sino a los accidentes. Por tanto, la facultad concedida al Estado en el tercer -- párrafo del artículo 27 Constitucional, de imponer en todo tiempo a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, debe interpretarse en concordancia con los demás preceptos de la Constitución y como en ellos encontramos establecidas y garantizadas esta clase de propiedad no podemos, por consiguiente, entender por modalidad cualquier disposición que niegue el derecho de propiedad o trate de terminarlo.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia firme ha declarado que: "... por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho." (75) Por tanto, podemos decir que-

---

(73) DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (Bienes-Sucesiones) Volúmen segundo. 9a. Edición, revisada y actualizada por Rafael de Pina Vara. Editorial Porrúa. México 1983. Pág. 68.

(74) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial Porrúa, S.A.- 2a. Edición preparado por Antonio Raluy Poudevida, revisado por Francisco Monterde. México 1969. Pág. 490.

(75) Constitución Política. COMENTADA. Ob. Cit. Pág. 75.

los efectos de la modalidad que se le impongan a la propiedad - privada tienden a extinguir en forma parcial los atributos del propietario, no pudiendo éste gozar de todas las facultades inherentes a ese derecho de propiedad.

Los principios sostenidos por el tratadista Duguit y recogidos por el artículo 27 Constitucional, se reflejan claramente en los artículos relativos a la propiedad en el Código Civil -- vigente en el Distrito Federal. En efecto, en el cuarto párrafo de la exposición de motivos de nuestro actual Código, refiriéndose al de 1884 señala que: "Producto de las necesidades económicas y jurídicas de otra época, elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapáz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad."(76)

Continuando con ese género de idea encontramos que en diversas disposiciones del Código Civil vigente se contienen los principios sostenidos por el tratadista Duguit y recogidos por nuestro artículo 27 Constitucional, como se desprende del texto del artículo 16 del Ordenamiento citado que contiene una obliga

---

(76) Código Civil para el Distrito Federal. 56a. Edición. Editorial Porrúa. México 1988. Pág. 8.

-ción que impone el legislador al propietario para que use y -- disfrute de los bienes que le pertenezcan, pero impone una limitación a dicho propietario, en el sentido de que ese uso y disposición no perjudique a la colectividad, es decir, a los miembros de la sociedad del que forma parte dicho propietario.

El maestro Rafael de Pina al referirse al artículo 830 del Código Civil vigente, manifiesta: "...el goce y disposición -- por el propietario de su derecho de propiedad se encuentra suje to a "las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes", agregando el jurista citado que: "El derecho de propiedad no ha tenido nunca carácter absoluto, pues ha estado en todos los tiempos sometido al influjo de las normas morales, que han puesto -- un freno a los poderes excesivos que el derecho haya podido --- atribuir al propietario."<sup>(77)</sup>

En relación con dicho artículo el maestro Jorge Madrazo -- sostiene que: "...la propiedad privada en México ya no es un de recho absoluto, sino relativo; no es un derecho natural ante--- rior al Estado, como se sostuvo en la Declaración de los Dere-- chos del Hombre, sino que proviene de la propia nación; no es -- un derecho ilimitado sino precario, limitado y denominado; sin-- embargo, está protegido por la propia Constitución contra actos arbitrarios de autoridad."<sup>(78)</sup>

---

(77) DE PINA, Rafael. Ob. Cit. Pág. 68.

(78) Código Civil para el Distrito Federal. COMENTADO. Ob.Cit.- Págs. 46 y 47.

Por otra parte el maestro Rafael de Pina<sup>(79)</sup> al referirse - al artículo 840 del Ordenamiento en consulta nos dice que en el mismo se contiene una limitación impuesta al ejercicio del derecho de propiedad constituida por la prohibición de los actos -- llamados de emulación o emulativos que "son aquéllos que el propietario realiza sobre las cosas que le pertenecen o con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener de esta conducta beneficio personal alguno."

En ese mismo orden de ideas, el artículo 1912 del mismo Ordenamiento establece el principio jurídico, respecto del ejercicio de todo derecho, incluyendo el de la propiedad, por el que se impide que se causen perjuicios a terceros cuando el titular del derecho ejercitado no obtiene alguna utilidad al ejercerlo.

Finalmente podemos decir que la propiedad en México se encuentra protegida por nuestra Constitución contra actos arbitrarios de autoridad.

Con lo anterior, finalizamos este pequeño análisis sobre el derecho de propiedad que nos sirve para fundamentar el tema que es materia de este trabajo, pasando a examinar lo relativo a la copropiedad como antecedente del régimen de condominio.

---

(79) DE PINA, Rafael. Ob. Cit. Pág. 73.

## II.- LA COPROPIEDAD.

El estudio de la copropiedad resulta muy interesante dada la diversidad de teorías y concepciones para explicarla como ha quedado asentado en el primer capítulo de este trabajo, toda vez que el concepto de copropiedad es uno de los que han sufrido más transformaciones a pesar de que en la antigüedad fué poco estudiada, por lo que haremos un breve estudio de dicha institución.

Al remontarnos en busca de los orígenes de la copropiedad, nos encontramos con que el momento histórico en que hizo su aparición la copropiedad, fué aquél en el que las tribus nómadas se convirtieron en grupos étnicos sedentarios. Por tanto, nos encontramos en posibilidad de afirmar de manera general que la noción de copropiedad coexistió con el de la propiedad individual, pues como lo sostenemos en este trabajo, la propiedad desde sus orígenes ha pasado por dos etapas decisivas: la del colectivismo de la tribu y la copropiedad familiar que permite la aparición de la propiedad individual.

El colectivismo de la tribu se caracteriza porque todos los bienes pertenecían en común a todos los miembros de la agrupación política, sobre todo por lo que hace a los inmuebles, bosques y tierras pastales, presentando la excepción respecto de algunos objetos muebles de poca importancia y de uso perso-

-nal que eran reconocidos como de propiedad individual por los demás miembros de la tribu. Las tierras laborables se entregaban a los jefes de familia quienes tenían únicamente el uso temporal de ellas, pero no la propiedad, ya que tenían la obligación de devolverlas para nuevas reparticiones periódicas que se regulaban según el uso. El fundo mismo quedaba en propiedad colectiva y no era posible que un individuo se apropiara para su uso particular, de una parte del mismo.

Con posterioridad se observa que esa repartición periódica del suelo fué suspendida, es decir, ya no fué renovada y en esa forma el grupo familiar que la poseía se encontró en posesión inmutable de una determinada parte de las tierras, lo que marcó el carácter de la copropiedad en el momento en que surgió ese fenómeno, siendo a partir de ese momento cuando surge el régimen de la copropiedad familiar en el que, la propiedad de la tierra pertenecía en común a los miembros de la familia, desarrollándose al mismo tiempo la propiedad individual, en primer término respecto de los muebles y con bastante posterioridad respecto de los inmuebles.

Es bastante aceptable la idea de que los antecesores de los romanos hayan vivido en el régimen de la propiedad colectiva de la tribu, pero lo cierto es que este estado de cosas había concluído cuando Roma hizo su aparición en la historia. De esa época, existen vestigios de algunas instituciones del derecho -

privado que constituyen antecedentes de la copropiedad familiar, entre los que se encuentran el régimen de las tutelas y curatelas antiguas, al cuál se liga estrechamente el de las sucesiones "ab-intestato", pues en el derecho romano primitivo la tutela y la curatela no son sino medidas de desconfianza tomadas en interés de la integridad de la familia civil.<sup>(80)</sup> En efecto, -- se temía que por impericia, algunas personas, específicamente -- los incapaces, comprometieran el patrimonio que habían recibido en la sucesión paterna, de modo que pudieran lesionar los derechos eventuales de la familia civil a la que pertenecían y que en derecho podía sucederlos. Más tarde, esta consideración marcadamente interesada se substituyó por una idea más humana: la protección ejercida por la sociedad a los incapaces; desechando la idea de proteger exclusivamente a la integridad familiar.

Como ya hemos señalado en el capítulo anterior, los legisladores romanos imprimieron magistralmente tres caracteres al derecho de propiedad, que se han conservado hasta nuestro derecho vigente. Esas tres características son: que es absoluto, -- exclusivo y perpetuo, de ahí que el Derecho Romano no se ocupó de la copropiedad como una institución autónoma toda vez que, -- el concepto que tenían de la propiedad, como derecho esencialmente exclusivo, hizo que rechazaran que una misma cosa o que un mismo bien estuviera sujeto, al mismo tiempo, al dominio o a la propiedad de varias personas.

---

(80) PETIT, Eugene. Ob.Cit. Págs. 126 y 127.

El maestro Leopoldo Aguilar Carbajal al referirse a la copropiedad sostiene que en el Derecho Romano dicha concepción no fué del todo desconocida, puesto que "desde las Doce Tablas con sagró la acción del comunero para dividir la cosa común, pero no elaboró una teoría completa, como otras instituciones jurídicas". Sigue sosteniendo dicho tratadista que: "como resultado de esta parquedad, el Código francés no consagró capítulo especial al estudio de la copropiedad, sino que, sólo hace aplicaciones especiales del concepto en las sucesiones, en la acción, etc."<sup>(81)</sup>

Resulta evidente que los romanos conocieron dos formas de copropiedad: la que resulta de la propiedad común de varias personas sobre cosas determinadas y la que se presenta en caso de sucesión indivisa entre coherederos. En estos casos, cada copropietario tiene un derecho igual a cada una de las partes que componen la cosa y, por consiguiente, ninguno de ellos tiene sobre la cosa o sus partes un derecho exclusivo y absoluto, sino es con el consentimiento de los demás, disponer de la cosa común o ejercer sobre ella actos de dominio.

Siguiendo las ideas del tratadista Rodolfo Sohm<sup>(82)</sup> podemos decir que las obligaciones recíprocas a que dió nacimiento el estado de copropiedad, se forman sin que haya existido antes

---

(81) AGUILAR Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1967. Págs. 141 y 142.

(82) SOHM, Rodolfo. Ob. Cit. Pág. 250.

alguna convención previa y se asemejan a las que engendra una-- sociedad; es por esto que los romanos clasificaban estas obligaciones como derivadas de un "Cuasicontrato". Estas obligaciones son varias y entre ellas podemos señalar, en primer lugar, la - obligación de cada copropietario de salir de la indivisión por la partición de la cosa común, lo que implica para cada uno de ellos el derecho de obligar a los otros a ejecutar dicha partición. Este derecho de pedir la partición, es de tal manera esencial a la copropiedad que cualquier convenio por el que se quiera prolongar de una manera ilimitada el estado de indivisión, -- no tendría validéz. En segundo lugar tenemos las obligaciones - que se han dado en llamar "personales praestaciones" entre lascuáles están las que tiene el copropietario que ha administrado la cosa común, de dar cuenta de los frutos y demás productos -- que haya retirado de la cosa; la obligación para cada uno de -- responder por el deterioro de la cosa o por otros actos que pudieran significar una lesión al derecho de los otros dueños; -- así como la obligación de cada uno de indemnizar al copropietario que haya efectuado gastos accesorios o útiles con motivo de la cosa común.

Como consecuencia de lo anterior, es por medio de la partición que la cosa común se distribuye por partes iguales entre - cada uno de los copropietarios, o si esto no es posible, porque la cosa no admita cómoda división, se atribuye entera a uno de-

ellos, quedando éste con la obligación de indemnizar a los demás con una suma de dinero equivalente a sus derechos sobre la cosa. La partición puede hacerse de común acuerdo, por medio de transferencias recíprocas de derechos de propiedad, empleando la tradición; pero cuando no existe acuerdo entre las partes -- pueden acudir a la vía judicial. En tal caso uno tiene el derecho, como ya se ha precisado con anterioridad, de intentar contra los otros la acción de partición que se llama, según el caso, "actio familiae erciscundae" cuando la indivisión proviene de una herencia, o "actio finium regundorum" para el caso de -- deslinde y la "actio comuni dividendo" para poner fin a un condominio. El juez podía poner fin a la indivisión, ya fuere atribuyendo a cada copropietario una parte de la cosa, o la entera propiedad a uno sólo, con obligación para éste de indemnizar a los demás. El acto del juez se llamaba en estos casos "adjudicatio".

Con lo anterior, finalizamos el estudio sobre la copropiedad, pasando a examinar lo relativo a la institución del condominio.

### III.- EL CONDOMINIO.

Para tener una idea clara del contenido de la institución del condominio, consideramos necesario examinar los antecedentes históricos de esa figura jurídica, tomando como punto de --

partida para su estudio la dogmática del derecho romano, para -- señalar la evolución que con el correr del tiempo ha observado -- así como la influencia que han tenido en ella los cambios sociales y la forma en que ha llegado hasta nuestras leyes.

### R O M A.

En el estudio histórico del condominio que hace el maestro Manuel Borja Martínez<sup>(83)</sup> nos señala que: "En Roma, el condominio no fué regulado orgánicamente por el Derecho Romano, en el -- que sólo encontramos textos aislados de Paulo y Ulpiano y algunas disposiciones de la lex icilia que referidos a casos concretos, más parecen aludir a situaciones en las que se establecía -- la división vertical de un edificio y no contienen elementos de los que pudiera inducirse una regulación sistemática de la materia."

El maestro Manuel Borja Martínez en su obra La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano nos dice que: "Niebuhr en su Historia de Roma, señala la posibilidad de que en la legislación romana se conociera el condominio Pro diviso de los distintos pisos de una casa, fundándose en un texto de Dionisio (X.32), que refiere como, con ocasión de la Lex Icilias ed Aven-- tino publicando (del año 298 de la fundación de Roma), que per--

---

(83) BORJA Martínez, Manuel. La Naturaleza Jurídica del Condominio. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Editado por el INFONAVIT. México 1978. Pág. 32.

-mitía a los plebeyos habitar en el Aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos. Esta opinión ha sido recogida por Zacharias, aún-reconociendo ser contraria al principio romano de la accesión -inmobiliaria, y desestimada por Rudorff, que sólo veía en el --aludido pasaje una verdadera *communio pro indiviso*, con distribución del aprovechamiento." (84)

Al respecto Hernán Racciatti manifiesta que: "La Lex Icilia al dar a los plebeyos la facultad de morar en el Monte Aventino, no creó ni quiso crear un sistema de propiedad por planos horizontales"; por lo que adhiriéndose a la opinión de López Domínguez, considera que "la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino no configura -un Instituto distinto del derecho real de superficie si no sabemos si el suelo también les correspondía, si no pagaban canon,- si no estaban obligados a la restitución." (85)

Como opinión en contrario, en el sentido de que los romanos sí regularon la división de casas por pisos, se ha pretendi

---

(84) BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.-A. México 1957. Pág. 18.

(85) La Propiedad por Planos Horizontales en las construcciones levantadas sobre suelo propio. "Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas Sociales de la Universidad Nacional del Litoral", Santa Fé 1946. Pág. 7. Citado por Manuel Borja-Martínez. La Propiedad de.... Ob. Cit. Pág. 18.

-do fundar en tres textos del Digesto: el primero de Papiniano, el segundo de Ulpiano y el tercero también de Ulpiano.<sup>(86)</sup>

El texto atribuído a Papiniano, de los tres antes señalados nos dice al respecto:

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

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

El primero de los dos fragmentos citados y atribuídos a -- Ulpiano dice:

"Si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo, - no le puede imponer servidumbre porque ésta no puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y - así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y otro - imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen por dos casas."

---

(86) BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de...Ob.Cít. Pág. 19.

Del texto anteriormente transcrito se desprende que el alcance de la división vertical era muy diferente al de la división horizontal puesto que, en el primer caso se trata de una verdadera división en tanto que, en el segundo, más que división, se trata de un estado especial, por no poder prescindirse de considerar los elementos comunes que, en el caso de la división vertical, se reducen a una simple pared medianera y aquí se presentan con mayor complejidad.

Sobre este mismo texto el autor Jerónimo González y Martínez<sup>(87)</sup> nos dice al respecto que: "uno de ellos se refiere al caso en que un dueño, por medio de una pared, dividiera una casa en dos..., y si bien reconoce que este procedimiento era corriente, no parece referirse a las divisiones horizontales, sino a las llevadas a cabo por medio de una pantalla vertical, o muro...."

El segundo de los textos de Ulpiano, textualmente dice:

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto uti possidetis puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que-

---

(87) GONZALEZ y Martínez, Jerónimo. Propiedad sobre Pisos y Habitaciones. Pág. 303. Citado por Manuel Borja Martínez. La Propiedad de Pisos....Ob.Cit. Págs. 19 y 20.

no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, sino --- aquél cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, - el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del Pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto *uti possidetis*, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor, conforme a la ley del arrendamiento."

Conforme a lo anterior, observamos como después de la propiedad y la de su desmembramiento regulados por el derecho civil, en Roma fueron surgiendo nuevos derechos reales, sancionados por el pretor, entre los que se cuenta el de superficie. Si guiendo un uso implantado por el Estado, los particulares arrendaban terrenos a perpetuidad o a largo término, concediendo al arrendatario el derecho de levantar construcciones y de disfrutarlas mediante un precio llamado *pensio* o *solarium*. En estas condiciones, y toda vez que conforme al derecho civil el arrendatario debía obtener del dueño la cesión de sus acciones para el caso de ser perturbado por terceros, el pretor juzgo conveniente darle una protección más eficaz; al respecto, señala el tratadista Eugene Petit que: "En primer lugar, el edicto ofrece al superficiario un interdicto de superficie para hacerse mantener en posesión. Además y únicamente en caso de arriendo a perpetuidad o a largo término, el pretor promete darle, después --

del exámen de hechos: a).- una acción in rem, para hacer valer su derecho contra todos, aún contra el propietario; b).- una excepción contra la rei vindicatio del propietario; c).- y en fin, cualquier otra acción de que tuviere necesidad." (88)

De acuerdo con el comentario que nos entrega el tratadista Eugene Petit en el párrafo anteriormente transcrito, nos encontramos con que en la época romana el llamado "superficiario" tuvo un derecho real conforme al cuál podía enajenar, transmitir a sus herederos, hipotecar, etc., pero ese derecho se extinguía en el momento mismo en que llegaba a su fin el término fijado para el arriendo.

Por otra parte, si ésta situación jurídica dió nacimiento a un derecho real snacionado por el pretor (el derecho real de superficie), lo mismo debió ocurrir cuando los diversos pisos de una casa eran poseídos por diferentes personas, lo cuál no era excepcional en Roma al decir de Ubbelohde. (89) El propio texto de Ulpiano hace referencia a una protección del Pretor conforme a la ley del arrendamiento, todo lo cual nos lleva a concluir que en ambos casos se trataba del derecho real de superficie.

Manuel Batlle Vázquez refiriéndose al segundo párrafo de -

---

(88) PETIT, Eugene. Ob. Cit. Pág. 294.

(89) Citado por Manuel Borja Martínez. La Propiedad de Pisos... Ob. Cit. Pág. 20.

Ulpiano manifiesta: "que el fragmento patentice la institución, -- no quiere decir que fuera muy frecuente, porque el propio Ubbelohde se ve obligado a aclarar que el derecho de superficie significa para el propietario depreciar de un modo duradero e inadecuado su casa con la incomodidad y limitación que aquél supone. -- Sin que pueda decirse por contra, como lo hace Di Marzo, que los romanos no conocieron la propiedad separada por pisos, ante la evidencia de los textos demostrativos y transcritos." (90)

Hernán Racciatti<sup>(91)</sup> niega la pretendida existencia de la propiedad por pisos en Roma, tomando como base un dictámen del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba en el -- que se dice que: "en los dos fragmentos de Ulpiano la disputa -- versa sobre todo el edificio y no sobre una parte DELIMITADA, -- mientras que el de Papiniano se refiere a un caso que actualmente podría denominarse como de indivisión forzosa."

En derecho francés encontramos que el tratadista Charles -- Julliot<sup>(92)</sup> en su "Traité Formulaire" cita la opinión de Richter, autor que afirma en su obra *Roma en los tiempos de Augusto*, que-

---

(90) BATLLE Vázquez, Manuel. *Las Casas Divididas por Pisos y el Registro de Propiedad*. 1a. Edición. Editorial Bosch y Cía. -- Buenos Aires 1954. Pág. 20.

(91) *Propiedad Horizontal*, Proyecto de Ley e Informe, Boletín del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, -- 1946, pág. 412. Citado por MANUEL BORJA MARTINEZ. *La Propiedad de Pisos*....Ob.Cit. Pág. 21.

(92) BORJA Martínez, Manuel. *La Propiedad de Pisos*....Ob. Cit.-- Págs. 21 y 22.

la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma, afirmando que "entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que sólo habitan casas de las que son propietarios y que miran con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían...". El mismo autor sostiene que esta opinión no fué refutada sino hasta el año de 1915 en que se niega dicha concepción, afirmándose que no es posible la división horizontal en virtud del principio "superficies solo cedit".

En consecuencia, creemos como Raccliatti que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia del principio "superficies solo cedit", no encontrando en el Derecho Romano el origen de nuestra actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes sino que, fué necesario que siguiera su curso la evolución jurídica hasta llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan el dominio de pisos y habitaciones.

#### E D A D M E D I A .

El estudio sobre "La Naturaleza Jurídica del Condominio" - realizada por el maestro Manuel Borja Martínez<sup>(93)</sup> en el año de

---

(93) BORJA Martínez, Manuel. La Naturaleza Jurídica.... Ob. Cit.- Págs. 32 y 33.

1978 para el ciclo de mesas redondas celebrado en el INFONAVIT, es el que nos sirve de base para dar una breve idea del desarrollo que tuvo la institución que nos ocupa, ya que como manifiesta dicho jurista, es en la Edad Media cuando surge y se populariza dicha institución.

La existencia de ciudades amuralladas para su defensa, impide el crecimiento horizontal de las poblaciones y propicia la difusión de las propiedades colectivas, las habitaciones se superponen y se crean regímenes de indivisión respecto de sus elementos comunes, permitiendo que diversos dueños aprovechen las distintas fracciones de una sola casa. En muchos lugares de Francia e Italia se encuentran numerosos casos en los que la división de los inmuebles se practica no sólo en forma vertical, sino seccionándolos en planos horizontales.

Con el correr del tiempo, desaparecida la causa desaparece también el efecto. En el momento en el que las ciudades desbordan las viejas murallas, cuando para su seguridad no se hace ya necesario rodearlas de fortificaciones contínuas, la división por plantas deja de usarse, se prefiere sin duda la propiedad de una casa entera; y al llegar la Edad Contemporánea el condominio es una institución casi olvidada hasta llegar a convertirse, dicho en palabras de los civilistas de los inicios del siglo diecinueve, en "un legado de los tiempos antiguos".

Llegada la época de la Codificación, se reúnen en un Cód-

-go las disposiciones hasta entonces dispersas, se presenta al legislador el caso de los inmuebles divididos por pisos. Su escaso uso, la creencia generalizada de su próximo fin, su liga con circunstancias propias de un pasado más o menos remoto, lo orillan a considerarlo con muy poca importancia y a destinar para su regulación sólo un artículo que en opinión de los juristas de la época constituye "más que una regulación" una inscripción sobre la lápida que cubre sus despojos, una mención que recuerda vagamente algo que existió en el pasado y que ya no tiene importancia. Los tratadistas destinan si acaso diez o doce líneas dentro de sus comentarios para recordar la institución. No les interesa mayormente saber en realidad cuál es su extensión, su contenido, no les preocupa cuál es su naturaleza jurídica.

Por otra parte, la euforia del individualismo parece chocar frontalmente con el aprovechamiento colectivo de un inmueble. La copropiedad es vista con malos ojos, sólo se tolera como un mal en ocasiones necesario, por lo que, se propician los medios de disolverla.

#### FRANCIA.

El desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste especial importancia en Francia porque, es la primera nación que hace figurar dentro de un Código (Código Napoleón de 1804) la división por pisos de una casa y por la enorme influencia que so-

-bre todos los países latinos, muy especialmente sobre México, - ha ejercido dicho Código.

El tratadista Jerónimo González y Martínez en la obra ya-- citada sostiene que la institución del condominio alcanzó su -- máxima expresión en el siglo XVIII en las ciudades de Grenoble,-- Nantes y Rennes.

Roger Thévenot<sup>(94)</sup> nos dice al respecto que "GRENOBLE ha - sido desde hace mucho tiempo el dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas. Fué necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general". Con el -- tiempo las murallas que rodeaban la ciudad desaparecieron; pero-- esta transformación no trajo la supresión del antiguo uso y mu-- chas casas nuevas son divididas como las antiguas.

La división de la propiedad fué, por otra parte, favorecida por un tipo de contrato muy antiguo y corriente en el Delfinado, el contrato "de Albergue", que era una especie de arrendamiento de muy larga duración, susceptible de ser transmitido por venta, donación, sucesión, etc.

En NANTES la división de casas por pisos tuvo gran importancia y fué reglamentada por la costumbre escrita local (uso de Nantes).

---

(94) BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos... Ob.Cit. -- Pág. 25.

Como consecuencia del incendio habido en la ciudad de RENNES el 22 de diciembre de 1720 que destruyó gran parte de dicha ciudad, quedaron sin techo y sin abrigo por haber perdido todos sus bienes, ocho mil familias que no se abatieron por dicho suceso, sino que, reunieron los recursos que les quedaban e hicieron edificar casas con gastos comunes, de las cuales cada uno llegaba a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción a su aportación.

El Código Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyó, por primera vez en un Código, prescripciones referentes al dominio horizontal; reza el artículo respectivo:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

"El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda.

"El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesiva --

-mente." (95)

Nos dice don Jerónimo González<sup>(96)</sup> que "éste artículo merece los honores de la traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés."

Las lagunas de este texto —dice el maestro Manuel Borja Martínez—, fueron colmadas poco a poco por la jurisprudencia y por la práctica en numerosos casos; en efecto, los propietarios tuvieron cuidado de establecer contratos detallados; sea reglamentos de copropiedad, sea contratos de sociedad, contrarrestando así la insuficiencia del Código Civil.

En relación con lo antes expuesto los autores Marcel Planiol y Georges Ripert<sup>(97)</sup> sostienen que: "en París siempre se establece, en cada caso, un reglamento de copropiedad, que enumera las cosas comunes, determina la repartición de los gastos y decide sobre la gerencia. En la práctica casi siempre se transcribe este reglamento."

Hernán Racciatti<sup>(98)</sup> en relación con este artículo nos di-

(95) BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de....Ob. Cit. Pág. 26.

(96) GONZÁLEZ y Martínez, Jerónimo. Propiedad por Pisos....Pág.-310. Citado por Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de....Ob. Cit. Pág. 26.

(97) PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Los Bienes. Traducción de la 12a. Edición francesa por el Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr., S.A. Puebla, Pue. México 1955. Pág.-171.

(98) RACCIATTI, Hernán. Propiedad por Pisos o Departamentos. Editorial Roque Depalma. Buenos Aires 1958. s/e. Págs. 10 y 11.

-ce que dió lugar a numerosas controversias en virtud de que: -- "se limitó a reconocer simplemente la yuxtaposición de propiedades privadas, dejando en blanco puntos de vital importancia como son los relativos al pago de impuestos, derechos de cada uno de los propietarios; aparte de que en defecto de convención o títulos reguladores de la copropiedad todas las decisiones relativas a la administración del inmueble deberían tomarse por unanimidad con evidente perjuicio de la institución ."

Otros autores, entre quienes se encuentran Henry y León Mazeaud y Jean Mazeaud<sup>(99)</sup> sostienen que: "... a esos casos de -- condominio no se les dió importancia en el Código Civil de 1804, transcrito anteriormente, colocándose dicho precepto en el título de las servidumbres en el Capítulo denominado "De los Muros y Zanjas Medianeras"."

Siguen sosteniendo dichos autores que conforme avanza el - siglo XIX el régimen del condominio empieza a recobrar su utilidad perdida. El crecimiento de la población, la destrucción de - algunas ciudades por las guerras, y el deseo de un aprovechamiento más económico de los inmuebles, vuelve a presentar ante los - ojos de los juristas la necesidad de regular el aprovechamiento de los inmuebles, seccionándolos por pisos.

---

(99) Henry y León Mazeaud y Jean Mazeaud. Lecciones de Derecho - Civil. Parte Segunda, Volúmen IV. Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Ediciones EJEA. Buenos Aires 1960. Pág. 49.

### E S P A Ñ A.

Resulta de importancia el análisis del desenvolvimiento de la propiedad horizontal en España, porque sus Leyes fueron Derecho vigente en nuestro país en la época que se conoce históricamente como la Colonia, así como en los primeros años que siguieron a la Independencia de México; por tanto, procedemos a analizar la institución del condominio en España:

La práctica del condominio en el siglo pasado fué casi nula, porque no se le dió la debida importancia a dicha institución, observándose que en el proyecto del Código Civil Español - de 1851 sólo se consideraba en su artículo 521 la regulación del condominio; artículo éste que constituye prácticamente una reproducción del 664 del Código Napoleón, por lo que sólo regulaba la contribución a los gastos de conservación del bien sujeto al régimen de condominio y, al igual que su modelo, se coloca bajo el título de las servidumbres.

El criterio que se contiene en el párrafo inmediato anterior que nos entrega el tratadista José Castán Tobeñas<sup>(100)</sup> en su obra de Derecho Civil, se complementa con lo que sustenta al señalar que "el Código de 1888 no trae consigo modificación en la regulación del condominio, pues es el mismo precepto del proyec-

---

(100) CASTAN Tobeñas, José. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo Segundo. 8a. Edición. Editorial Reus. Madrid 1951. -- Pág. 302.

-to de 1851, sólo que contenido en el artículo 396, presentándose una innovación importante, pues se deja de considerar el condominio como servidumbre para colocarlo dentro del capítulo de - Copropiedad."

Consideramos que la regulación del condominio en un sólo artículo, al iniciarse el siglo XX, resultaba insuficiente, ya que al igual que en Francia, el desarrollo demográfico, aunado al aumento del precio de los predios y a la necesidad de vivienda, originaron el auge de dicha institución, presentándose la necesidad de regular la gran cantidad de relaciones que de la práctica del condominio derivaron; por otra parte, la doctrina empieza a preocuparse por el estudio y determinación de su naturaleza jurídica.

Como resultado de lo anterior, —nos dice José Castán Tobeñas —(101) que "en 1939 se modifica el contenido del artículo 396 del Código Civil y se expide una ley específicamente reguladora del condominio. En la exposición de motivos de esta Ley se determina la naturaleza jurídica del condominio, concibiéndolo como formado por un derecho de propiedad exclusiva y singular -- unida a una copropiedad indivisible."

El texto del artículo 396 del Código Civil Español después de la reforma de 1939 quedó de la siguiente manera: "Si los dife

---

(101) CASTAN Tobeñas, José. Ob. Cit. Pág. 303.

-rentes pisos de un edificio, o las partes de pisos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un -- elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesario para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosas, patios, -- pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, subiertos, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc."(102)

Esta breve referencia a la doctrina y legislación de los países antes señalados, nos permite analizar la institución del condominio, desde su aparición y su desenvolvimiento en el Derecho Mexicano, pero en especial por lo que hace a las Leyes vigentes en el Distrito Federal, por ser de interés para los fines de este trabajo; haciendo notar que en el estudio y exposición que hacemos sobre dicha institución, seguimos los lencamientos trazados en la obra del maestro Manuel Borja Martínez denominada "Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional - en materia de Propiedad y Condominio en los Edificios".

### M E X I C O .

Epoca Precortesiana.

En la época precortesiana no se encuentran indicios histó-

---

(102) CASTAN Tobeñas, José. Ob. Cit. Pág. 305.

-ricos que pudieran señalarlos sin lugar a dudas, que los naturales hayan tenido la idea de destinar algún bien inmueble para la constitución de algún tipo de indivisión urbana, cuyo destino -- hubiere sido el de la habitación, lo que se confirma y apoya en el estudio que hace el maestro Manuel Borja Martínez de la obra "El Derecho de los Aztecas" del jurista alemán Kohler y de la obra "Apuntes para la Historia del Derecho en México" de Don Toribio Esquivel Obregón. (103)

#### Epoca del Virreinato.

En relación con esta época el maestro Manuel Borja Martínez (104) nos dice que: "la amplitud del territorio y la traza de las ciudades realizada con el sistema de las Ordenanzas de Felipe II (1573) propició el crecimiento de las ciudades horizontalmente y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos."

"Como excepción a la situación antes enunciada, podemos encontrar casos aislados en los que el propietario de un predio -- construía no sólo sobre el solar de su propiedad sino también -- utilizando, en los planos superiores, otras edificaciones continuas, comunicándose las construcciones en los pisos altos. Un --

---

(103) BORJA Martínez, Manuel. Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio en los Edificios. Revista de Derecho Notarial.- Año XIV. Octubre 1970. México, D.F., pág. 15.

(104) BORJA Martínez, Manuel. Naturaleza Jurídica... Ob. Cit. Págs. 54 y 55.

ejemplo de este tipo de superposición de propiedades lo encontramos en la conocida casa del minero Don José de la Borda, edificada en la esquina de la segunda calle de San Francisco (hoy Ave.-Francisco I. Madero) y del Coliseo (hoy calle de Simón Bolívar)-la cual se extiende en los planos superiores, sobre las construcciones vecinas. Otro caso de excepción fué el que se presentó en ciudades de provincia, tales como Taxco y Guanajuato, en las que la especial topografía del terreno permitió que aprovechando los desniveles de las calles paralelas se construyeran habitaciones-superpuestas con acceso por distintas vías públicas.". En este último caso los propietarios de las casas ubicadas sobre la calle del nivel más bajo, permitían que se construyera otra edificación con salida hacia la calle del nivel más alto.

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

#### México Independiente.

Al continuar con el análisis histórico de la institución del condominio, refiriéndonos a la etapa conocida como de México Independiente observamos que: "En 1821, al consumar Don Agustín de Iturbide la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho Civil por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes,

entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal." (105)

La razón del silencio de nuestra legislación en este punto resulta obvia, pues la amplitud del territorio y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de casas por pisos.

Ahora bien, el primer antecedente histórico del condominio en nuestro país, lo encontramos en el Código Civil del Estado de Oaxaca, promulgado en los años de 1827 a 1829 en el que, en su Libro Segundo regula por primera vez la institución del condominio; con la circunstancia que dicho Código fué el primero de los ordenamientos de esa naturaleza que rigió en la República Mexicana, regulado en términos similares al artículo 664 del Código Civil Francés de 1804.

Al respecto nos dice el maestro Manuel Borja Martínez que no obstante la inclusión de algunos textos en nuestras leyes civiles en las que se reglamentaba la propiedad de casas por pisos, no fué aceptado generalmente este sistema de propiedad.

Código Civil de 1870.

Nuestro primer Código fué expedido en el año de 1870 y es

---

(105) La Legislación de México Independiente puede verse en la obra de don MANUEL DUBLAN y don JOSE MA. LOZANO. Colección completa de las Disposiciones Legislativas.... Edición Oficial. XVIII Tomos. México 1876 a 1886. Citada por Borja -- Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos... Ob. Cit. Pág. 41.

en dicho código donde por primera vez, nuestra legislación se -- ocupa del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. Al respecto el maestro Manuel Borja Martínez, citando al maestro Manuel Borja Soriano, <sup>(106)</sup> nos dice al respecto que: "La gran influencia del código civil francés, o Código Napoleón, sobre el Código Mexicano de 1870, es evidente; -- bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto de -- código civil español de 1851, publicado con su concordancia, su -- exposición de motivos y sus comentarios, por don Florencio Gar-- cía Goyena, en 1852. Es este proyecto el que sirvió de base al -- que preparó para México, el Dr. Justo Sierra, por encargo del -- presidente Juárez. El proyecto del Dr. Sierra fué revisado por -- una comisión compuesta por los abogados Jesús Terán, José Ma. La -- cunza, Pedro Escudero y Echánove, José Fernando Ramírez y Luis -- Méndez, que comenzó a funcionar en 1861. Esta comisión continuó -- sus trabajos bajo el gobierno del Emperador Maximiliano. De este -- Código no se han publicado más que los libros I y II. Los libros -- III y IV han quedado inéditos."

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

---

(106) BORJA Soriano, Manuel. L'Influence du code..., etc., pág. -- 817. Citado por BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de... Pág. 42.

1870."

En dicho Código Civil encontramos el artículo 1120 que esta inspirado en el artículo 521 del Proyecto de Código Civil Español de 1851. ya que su transcripción es casi literal y sólo se encuentra variada por el agregado de palabras que no alteran para nada su sentido.

El Artículo 1120 del Cuerpo de Leyes citado dice textualmente:

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

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

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

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

4a.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos - excepto los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente."

Dicho cuerpo legal, inspirándose también en el Proyecto --

español de 1851, comentado por don Florencio García Goyena<sup>(107)</sup> colocó este artículo en el Libro II: "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones". Título VI: "De las Servidumbres". Capítulo V: "De la servidumbre de medianería".

Código Civil de 1884.-

En el Código Civil de 1884, encontramos que en su artículo 1014 se hizo una reproducción literal del artículo 1120 del Código Civil de 1870 y al igual que éste, se colocó dicho artículo - en el mismo libro, título y capítulo. (108)

Es importante hacer notar que desde el Código Civil del Estado de Oaxaca, pasando por el proyecto de código civil del Dr. Justo Sierra, hasta llegar al Código Civil de 1884, la regulación del condominio consistió en una reproducción del artículo - 664 del Código Civil Francés.

Código Civil de 1928.-

Nuestro Código Civil vigente fué promulgado el 30 de agosto de 1928 entrando en vigor el primero de octubre de 1932. En éste Código se reproduce en su artículo 951 el artículo 1014 del

- (107) GARCIA Goyena, Florencia. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo I. Imprenta de la Sociedad Tipográfica-Editorial. Madrid 1852. Págs. 449 y 450.
- (108) BORJA Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos... Ob. Cit. -- Pág. 43. Puede verse a éste respecto la obra de Don Miguel S. Macedo. Datos para el Estudio del Nuevo Código Civil. México 1884, pág. 73.

Código Civil anterior, es decir, se reproduce la disposición del Código Civil Francés de 1804, solo que aquí se presenta una innovación: a diferencia de la legislación francesa, no se coloca el artículo 951 bajo el Título de "Las Servidumbres", sino que se sitúa bajo el Título "De la Propiedad". Capítulo VI "De la Copropiedad". En esto sin duda nuestro legislador tuvo presente la colocación que el legislador del Código Civil Español de 1888 hizo del artículo 396 en el que también se reproducía el texto del artículo 664 del Código Civil Francés. Es de hacerse notar, que si bien es cierto que este código sigue al español en cuanto a la colocación del artículo en el título de la copropiedad, no lo sigue en el texto de dicho artículo, sin embargo, ni la exposición de motivos, ni a decir del maestro Borja Martínez en la obra del Licenciado Ignacio García Téllez "Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano" se señalan las razones que el legislador tuvo para hacer este cambio de ubicación.

No obstante que la doctrina española al interpretar la colocación del artículo referente a la propiedad horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, consideró que la misma debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y por tanto debía prosperar la acción comuni dividundo; la nuestra no incurrió en el mismo error puesto que consideró a la propiedad por pisos como una "copropiedad forzosa" ya que, no podía --

hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por "determinación de la ley el dominio es indivisible".<sup>(109)</sup>

A pesar de la anterior consideración, el régimen de condominio continuaba siendo desconocido y por lo mismo dicho artículo no tuvo aplicación práctica, siendo hasta la segunda mitad -- del presente siglo --según el maestro Borja Martínez --<sup>(110)</sup> cuando comienzan a presentarse en el Distrito Federal los primeros - casos de aplicación de las disposiciones legales en materia de - propiedad por pisos, ya que, es en el año de 1953 cuando se inicia la construcción de dos grandes edificios situados en el Paseo de la Reforma, destinados a ser vendidos por departamentos, -- correspondiéndole a la compañía "Condominio", Sociedad Anónima, -- el mérito de haber iniciado la construcción de unidades en condominio y al Notario Don Jesús Castro Figueroa, el de haber elaborado la primera escritura constitutiva de dicho régimen.

Reforma al Art. 951 del Código Civil de 1928.-

El desarrollo del condominio trajo consigo la necesidad de una regulación más amplia y clara por parte del Estado, ya que - el artículo 951 resultaba insuficiente. No era posible que solo-

---

(109) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. Cit. Págs. 348, 348, 354 a -- 356.

(110) BORJA Martínez, Manuel. Notas sobre la Historia y el ..... Ob. Cit. Págs. 28 y 29.

por convenios particulares se siguiera rigiendo al Régimen de -- Propiedad y Condominio, por lo que, el 30 de noviembre de 1954 - se expide un Decreto reformando dicho artículo y el 2 de diciembre del propio año se expide la Ley específicamente reguladora - del condominio y reglamentaria del mencionado artículo, denomi-- nándosele "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Loca-- les", (111) que se mantuvo en vigor hasta el año de 1972; y en cu ya vigencia empezó realmente a desarrollarse la institución del condominio.

El texto del artículo 951 quedó redactado de la siguiente forma:-

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

---

(111) Ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 15 de diciembre de 1954 y fé de erratas del 11 de enero de 1955.

desagües, servidumbres, etc.

El derecho de 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 regirán por las escrituras en que hubiera establecido el Régimen de Propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de Condominio y Administración, y en su caso por la Ley Reglamentaria de este artículo."

En la redacción de este artículo, al igual que en la denominación de la Ley Reglamentaria del mismo, se encierra una concepción dualista de co-existencia de un derecho de propiedad y de un derecho de copropiedad.

El gran desarrollo económico, político y demográfico, trae como consecuencia un mayor auge en la construcción de edificios-bajo el régimen de propiedad en condominio; por lo que, en el año de 1971 se presenta a las Cámaras una iniciativa de nueva ley a la que se le denominó "Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal y Mixto", la cual, luego de ser sujeta a deliberación, fué aprobada bajo la denominación de "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales", publicada en el Diario Oficial de 28 de diciembre de 1972. Más adelante, al pasar los Territorios a ser Estados, la denominación de la Ley, por reforma publicada en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974 quedó

como "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federeal". (112)

Para hacer acorde el texto de la nueva ley con el contenido del artículo 951 del Código Civil, el 4 de enero de 1973 se publicó la reforma de este precepto reproduciéndose en él, el Artículo 1º de la Ley. Ambos artículos quedaron redactados con el mismo texto y son los que hasta la fecha se encuentran vigentes; artículos éstos que serán materia de estudio del capítulo siguiente.

El contenido de esta Ley conserva de la de 1954 la idea de dualidad de derechos, es decir, la idea de coexistencia del derecho de propiedad y derecho de copropiedad que se desprende de su artículo 1º, pero a diferencia de la Ley de 1954, carece de un título del que pueda derivarse el criterio que en su contenido se implanta; al respecto el jurista Carlos de Pablo Serna dice que: El título de esta nueva ley es incongruente con su articulado que sigue sosteniendo la doctrina imperante de la dualidad de derechos de propiedad y copropiedad, pues cuando habla de (propiedad en condominio) parece pretender con ello, lo que no es acorde a nuestro sistema jurídico, que el derecho mismo de propiedad se modifica para estar en copropiedad y no, como en realidad sucede, que coexisten unidos ambos derechos sobre diversos objetos." (113)

(112) DE PABLO Serna, Carlos. Ob.Cit. Pág. 65.

(113) Ibid. Pág. 66.

Por último señalaremos que, nos resulta más correcta la -- denominación de la ley anterior al rezar "Ley Sobre el Régimen - de Propiedad y Condominio...." a diferencia de la vigente que de nominándose "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio..." ha creado el lenguaje erróneo de que bajo el término de condomi- nio se entienda abarcada, además de la situación de copropiedad, a la de propiedad exclusiva sobre el departamento, vivienda, ca- sa o local.

CAPITULO TERCERO  
REGULACION JURIDICA.

El estudio científico de las relaciones interhumanas en -- cualquier grupo social, de acuerdo con los antecedentes que he-- mos analizado en el capítulo inmediato anterior, nos señala que-- una de las principales preocupaciones del ente social la ha cong-- tituído por siempre la de tener para su uso personal, el de su - familia y el de su servidumbre, un espacio para vivir, lo que ha dado lugar a la elaboración de toda una serie de conceptos sobre la propiedad, la copropiedad y sus derivaciones en condominio -- horizontal, vertical o mixto, tal y como lo conocemos hasta nueg-- tros días.

La Sociología nos enseña que la propiedad existe en cuanto se integra un grupo de individuos para hacer vida en común y --- cuando cada uno de ellos precisa de privacidad, es decir, de un lugar donde reposar, alimentarse y efectuar sus necesidades fi-- siológicas con exclusión de los demás miembros del grupo, quie-- nes a su vez, también poseen un espacio similar para los mismos-- fines. Es por ello que el derecho a través de los tiempos y de - acuerdo con ideologías del momento, dentro de cada grupo social-- ha creado la normatividad necesaria que asegura a los miembros - del mismo, el uso exclusivo de la superficie que requiere para - habitar en unión de su familia.

## I.- Fundamento Constitucional.

Ya hemos examinado con anterioridad la existencia de la -- figura jurídica de la propiedad en diversos pueblos y en diver-- sas sociedades; igualmente hemos analizado las normas jurídicas-- que en alguna época se han encontrado vigentes en el Distrito Fe-- deral y por razón de continuidad llegamos al estudio de la Cons-- titución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada -- por el Congreso de la Unión el 5 de febrero de 1917, pero en es-- pecial, por lo que se refiere a la parte que dedica nuestra Car-- ta Magna al estudio y regulación de la propiedad en nuestro te-- rritorio nacional, dentro del contexto que se contiene en el ar-- tículo 27 de dicho ordenamiento.

Dicho precepto legal, resulta complejo y extenso, por lo - que, nuestro estudio lo limitaremos a la parte de su texto que - nos permitimos transcribir a continuación.

"Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas compren-- didas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el dere-- cho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, consti-- tuyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utili-- dad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público,-

así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, - cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer --- adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, --- aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

Del exámen del primer párrafo del artículo 27 Constitucional se desprende la existencia del concepto de "propiedad originaria", concepto éste que ha sido objeto de una importante discusión; al respecto, el Dr. Jorge Madrazo<sup>(114)</sup> al comentar dicho artículo sostiene:

"1.- Ante todo, el artículo 27 establece nuestro régimen de propiedad, del cual dependen, en última instancia, el concreto modo de ser del sistema económico y la organización social.

Este artículo construye un régimen de propiedad de carácter triangular, en razón de la persona o entidad a quien se imputa "la cosa": propiedad pública, propiedad privada y propiedad social.

---

(114) MADRAZO, Jorge. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. COMENTADA..... Ob.Cit. Págs. 73 y 74.

2.- El primer párrafo del artículo 27 es la piedra angular sobre la cual se edifica todo el régimen de propiedad. Ha sido objeto de un importante debate doctrinal y jurisprudencial y --- existen no menos de cinco distintas tendencias interpretativas.- Una de ellas, conocida como la teoría patrimonialista del Estado, considera que la nación mexicana, al independizarse de España, - se subrogó en los derechos de propiedad absoluta que tuvo la Corona española, derechos que, se dice, le fueron conferidos por - la bula Inter Coetera, de Alejandro VI, en 1493.

Otra teoría considera que la propiedad originaria de la -- que habla el primer párrafo del 27 significa la pertenencia del territorio nacional a la entidad estatal, como elemento consubstancial e inseparable de la naturaleza de ésta.

Una tercera teoría, asimila el dominio eminente a la pro-- piedad originaria y consecuentemente considera que en este primer párrafo se reconoce la soberanía del Estado para legislar so-- bre las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del - territorio nacional.

Alguna otra teoría entiende que el primer párrafo del artí-- culo 27 resulta de la combinación de la teoría de la propiedad - función social y la teoría de fines de Estado.

Un importante sector de la doctrina reconoce en la propie-- dad originaria postulada por este primer párrafo un derecho nue-- vo y singular; no sólo un dominio eminente, como en el siglo pa--

-sado, sino uno más concreto y real que, como dice Felipe Tena - Ramírez, puede desplazar a la propiedad privada convirtiendo endomaniales los bienes de los particulares, en vía de regreso a - su propietario originario que es la nación.

Esta teoría, que en lo particular nosotros aceptamos, parece verse confirmada en el tercer párrafo del propio artículo que proclama el derecho de la nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

3.- La propiedad privada, reconocida en el primer párrafo del artículo 27, se expresa en términos totalmente distintos a lo que había sido el constitucionalismo decimonónico. Bajo la -- Constitución de 1917, la propiedad privada pierde su sentido individualista, heredado del Código Napoleón y, reconociéndola como un derecho público subjetivo, la estatuye como una propiedad precaria, limitada por el interés colectivo.

Así reconocida, la propiedad privada es protegida mediante una serie de garantías contra actos arbitrarios de la autoridad, garantías establecidas principalmente en los artículos 14, 16 y 28 constitucionales."

Como vemos, uno de los principales problemas de interpretación del primer párrafo del artículo 27 Constitucional lo constituye el de la "propiedad originaria".

Al respecto, nosotros consideramos que la palabra "originariamente" está mal empleada ya que, dicho vocablo significa se--

-gún la Enciclopedia Larouse: <sup>(115)</sup> procedencia, origen o principio. Consiguientemente, "originariamente" significa algo que tuvo lugar en un momento dado, un hecho o acto pasado que dió existencia a una cosa. De este modo es como tenemos que aceptar el vocablo, de otra manera estaríamos en el caso de variar nuestro léxico o, al menos, su traducción en el lenguaje figurado. Sin duda es éste el sentido que el legislador quiso que tuviera, nada más que por defecto de construcción usó en lugar del tiempo pasado que corresponde, un tiempo mixto gramaticalmente inaceptable. Si en lugar de poner "corresponde originariamente", con lo que está enlazado un hecho actual con un pretérito, hubiera dicho -- "correspondió coriginariamente a la Nación", la forma sería perfecta, no habría lugar a problema alguno y hubiera quedado consagrada nuestra tradición histórica y jurídica, que fué el objeto de la declaración y la mente del legislador.

Sin embargo, y siguiendo con este punto, el maestro Ignacio Burgoa <sup>(116)</sup> al tratar lo relativo al primer párrafo del artículo 27 Constitucional nos dice que: "El concepto de "propiedad originaria" no debe tomarse como equivalente al de propiedad en su connotación común, pues en realidad el Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas como lo hacen-

---

(115) ENCICLOPEDIA LAROUSE. Tomo VII. 1a. Edición. Editorial Plañeta, S.A. Barcelona 1972. Págs. 989 y 990.

(116) BURGOA, Ignacio. Ob. Cit. Pág. 302.

un propietario corriente. La entidad política soberana, no desempeña en realidad sobre éstos actos de dominio, o sea, no las vende, grava, dona, etc.. En un correcto sentido conceptual, la propiedad originaria implica el dominio eminente que tiene el Estado sobre su propio territorio, consistente en el imperio, autoridad o soberanía que dentro de los límites de éste tiene."

De lo anterior se desprende, según el autor citado, que el concepto de "propiedad originaria" empleado en este párrafo equivale a la idea de dominio eminente, o sea, a la de imperio, soberanía o autoridad que el Estado ejerce sobre el territorio.

El Licenciado M.G. Villers<sup>(117)</sup>, al realizar una interesante monografía sobre el artículo 27 de la Constitución, sostiene que: "el dominio originario a que se refiere esta primera parte del artículo 27 es el dominio eminente, tal como se reconoce en el Derecho Internacional, es el ejercicio de un acto de soberanía de la nación sobre todo el territorio en el cual ejerce actos de autoridad. El dominio originario que tiene la nación, no es el derecho de usar, gozar y disponer de todas las tierras y aguas existentes en el territorio nacional, sino una facultad -- potencial o una facultad legislativa respecto de las tierras y aguas como objeto de los derechos; es la facultad de ejercitar -- actos de soberanía sobre todo el territorio nacional, con exclusión de cualquiera otra potencia extranjera, uno de los cuales -

---

(117) Citado por BURGOA, Ignacio. Ob. Cit. Pág. 303.

actos es transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas que no están sujetas a propiedad individual, pues respecto a las que ya están constituídas en esta última forma, la Nación tiene el deber de respetarlas conforme a otros preceptos -- también de carácter constitucional."

En nuestro concepto y para concluir, manifestamos que nos adherimos a la tesis expuesta por el señor licenciado Villers, -- ya que la consideramos como la más adecuada a nuestra realidad -- sociológica y jurídica pero además agregaríamos, siguiendo el -- criterio expuesto por el maestro Lucio Mendieta y Nuñez<sup>(118)</sup> que el Constituyente debió de haber utilizado el vocablo "Estado" en lugar de "Nación" ya que el Estado Mexicano como sujeto de derechos y obligaciones, es el único a quien puede atribuirse la propiedad de tierras y aguas.

En relación al segundo párrafo de la primera parte del artículo en cita, nuestra Constitución de 1917 plasmó la garantía que entraña la seguridad para todo habitante de nuestra República de poseer en propiedad los bienes que pueda adquirir mediante el producto de su esfuerzo, ya que si atendemos al contenido de este segundo párrafo, nos encontramos que los representantes del Estado creados en la propia Constitución, sólo podrán expropiar-

---

(118) MENDIETA y Nuñez, Lucio. El Sistema Agrario Constitucional; explicación e interpretación del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus -- preceptos agrarios. 5a. Edición. Editorial Porrúa. México-1980. Págs. 6 y 7.

un bien de algún particular por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Ahora bien, la expropiación es un acto eminentemente autoritario en nuestro sistema constitucional, esto es, que sólo la autoridad estatal competente puede ejecutarlo. Este acto consiste en la cesación del ejercicio de los derechos privados de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado, el cual lo adquiere.

Toda expropiación para que sea constitucional, requiere -- que tenga como causa final la "utilidad pública". Ahora bien, para que exista una causa o motivo de utilidad pública, se requiere que haya, por un lado, una necesidad pública, ya sea estatal, social o general y, por otro, que el bien que se pretende expropiar sea susceptible de producir una satisfacción de esa necesidad.

Dicho acto expropiatorio no es gratuito, sino oneroso; esto es, el Estado al expropiar a un particular un bien, tiene que cubrir en favor del afectado una contraprestación, la cual recibe el nombre de indemnización.

Este segundo párrafo del artículo en cita, constituye una limitación que el Congreso Constituyente impuso al Estado en beneficio de los integrantes del grupo social en que se elaboró -- ese ordenamiento jurídico.

Para los fines de este trabajo, resulta de interés la figu

-ra de la expropiación porque a la misma se recurrió, en los últimos tiempos, con el objeto de obtener terrenos o inmuebles en estado ruinoso, destinados a la construcción y venta de viviendas en condominio vecinal, como solución a los efectos de uno de los más espantosos fenómenos de la naturaleza que ha sufrido la zona donde se encuentra enclavada nuestra ciudad capital, ya que dicho fenómeno dejó sin vivienda a miles de personas.

El tercer párrafo del artículo 27 Constitucional expresa - que: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... .."

Refiriéndonos a lo que debe entenderse por modalidades, el maestro Ignacio Burgoa señala que: "La imposición de estas modalidades se traducen bien en restricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas (ocupación temporal, total o parcial o simple limitación de los derechos de dominio de que habla el artículo 2º de la Ley de Expropiación), o -- bien en el cumplimiento, por parte del dueño de éstas, de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas,....Dichas limitaciones y prohibiciones deben tener como móvil, como causa final, la satisfacción del interés público, esto es, de un interés general, personalmente indeterminado."<sup>(119)</sup>

---

(119) BURGOA, Ignacio. Ob. Cit. Págs. 307 y 308.

Para los fines de este trabajo, resulta de importancia el análisis del tercer párrafo del artículo en estudio, en razón de que la creación de la figura jurídica del condominio vecinal --- constituye una modalidad a la propiedad privada, dictada para satisfacer la ingente necesidad de vivienda de la población del -- Distrito Federal, derivada de los sismos que sufrió nuestra ciudad capital en el mes de septiembre de 1985. Pero además, contiene una connotación que no puede escapar a todo estudio sociológico, como lo constituye el de la búsqueda del beneficio social -- que preconiza dicho párrafo tercero del precepto constitucional -- a que nos venimos refiriendo; en efecto, si al Estado corresponde en términos de este tercer párrafo, imponer las modalidades -- que dicte el interés público a la propiedad privada consideramos que, jamás se hizo con tanta oportunidad y acierto el uso de tal facultad como cuando se creó el condominio de carácter vecinal.

Siguiendo con el análisis del tercer párrafo del artículo- 27 Constitucional en lo que se refiere a la parte que textualmente dice: "En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la -- fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los cen-- tros de población....", nos encontramos que sobre estas bases -- constitucionales, han derivado algunas leyes y reglamentos, tan-

-to para cada Entidad Federativa, como por lo que se refiere al Distrito Federal que regulan los asentamientos urbanos y su desarrollo posterior. En lo relativo al Distrito Federal y en relación a la propiedad inmobiliaria urbana, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal<sup>(120)</sup> prevé una serie de actos administrativos para regular el aprovechamiento de los predios, teniendo por objeto ordenar el desarrollo urbano así como establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques.

## II.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Dicha Ley reviste suma importancia, porque sirve de base actual para regular las construcciones de condominios en el Distrito Federal, impidiendo con ello un crecimiento anárquico de lo que se ha dado en llamar la mancha urbana de nuestra ciudad capital; ya que, después de declarar como de utilidad pública e interés social las acciones de planeación y ordenamientos de usos, destinos y reservas del territorio y desarrollo urbano del Distrito Federal, nos señala cuáles son las tendencias, es decir las finalidades de dicho ordenamiento, que son entre otras, la de lograr la distribución equilibrada de su población, preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente, mejorar las condicio-

---

(120) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de 7 de Enero de 1976.

-nes de vida de la población y fomentar la adecuada interrelación socio-económica del Distrito Federal dentro del sistema nacional.

Para los fines de este trabajo, resulta interesante el contenido de la Ley en estudio en virtud de que, de la simple lectura de la misma se desprende la evidente preocupación del legislador por lograr la distribución equilibrada de la población en el territorio y mejorar las condiciones de vida en la zona urbana; sin embargo, debemos observar que dicha ley tiene gran contenido sociológico ya que, entre las tendencias que señala, se encuentra entre otras, la del incremento de la función social de los elementos naturales susceptibles de apropiación y su consecuente distribución equitativa, procurando tanto que la vida en común se realice con un mayor grado de humanismo como el que todos los habitantes del Distrito Federal puedan contar con una habitación digna; dichas funciones constituyen sin lugar a duda, el resultado de profundos estudios socio-económicos que determinaron la necesidad de promulgar una ley de esa naturaleza; por lo que, nos permitimos transcribir algunos de los artículos de la misma, que consideramos son de gran utilidad para el análisis de problemas habitacionales y en especial, por lo que se refiere a la creación y funcionamiento del condominio de carácter vecinal desde el punto de vista sociológico. Dichos preceptos legales son los siguientes:

ART. 1.- La presente ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento.

ART. 2.- Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal.

ART. 3.- La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá a:

I.- Preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente;

II.- Lograr la distribución equilibrada de la población en el territorio;

III.- Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana;

IV.- Incrementar la función social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza;

V.- Promover el desarrollo económico de las zonas agrícolas y forestales, con el fin principal de mantener el equilibrio ecológico del Distrito Federal;

VI.- Fomentar la adecuada interrelación socioeconómica del Distrito Federal dentro del sistema nacional;

VII.- Distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;

VIII.- Procurar que la vida en común se realice con mayor grado de humanismo;

IX.- Promover y orientar una mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que se generarán en el Distrito Federal.

X.- Evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular; y

XI.- Procurar que todos los habitantes del Distrito Federal puedan contar con una habitación digna.

ART. 5.- El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo.

Realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social en arrendamiento ofreciendo, igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas.

ART. 6.- El Departamento del Distrito Federal, - para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior podrá:

...II.- Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y sus construcciones;

ART. 7.- Los destinos, usos y reservas del territorio y de las construcciones establecidas conforme a las disposiciones de esta Ley, serán obligatorios para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que -- los regule.

ART. 8.- La determinación de los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, son inherentes a la utilidad pública y el interés social, que -- caracteriza la naturaleza del derecho de propiedad, -- de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional y con el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

ART. 9.- El derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la presente Ley -- y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques que se expresan.

De la transcripción que hemos hecho anteriormente de algunos de los más importantes preceptos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, apreciamos la importancia de los mismos cuando se declara de utilidad pública y de interés social -- las acciones para planear y ordenar los usos, destinos y reser--

-vas del territorio y desarrollo urbano del Distrito Federal, -- lo que necesariamente implica un sólido fundamento, como lo hemos apuntado ya, para la creación de soluciones al problema habitacional del Distrito Federal, agudizado en los últimos veinte años a grados intolerables por la dificultad cada vez mayor para encontrar una vivienda digna para ser habitada, ya sea en propiedad, como condómino o para arrendamiento.

Consideramos por tanto, que todas las medidas de ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, deben ser observadas estrictamente por sus habitantes a fin de cumplir su objetivo de preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente, obteniendo un equilibrio poblacional en su territorio que conlleva al mejoramiento de las condiciones de vida de su población y sobre todo por el incremento de la función social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con la finalidad de obtener una distribución equitativa de la misma y en su caso, cumplir con el precepto constitucional de lograr que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa.

Finalmente, consideramos que todas estas medidas, aún cuando incipientes, descansan en estudios sociológicos que han permitido la promulgación de dicha Ley.

### III.- CODIGO CIVIL DE 1928.

Continuando con el exámen del fundamento legal que del con

-dominio estamos haciendo a través de este trabajo, nos corresponde ahora, por razón de continuidad, examinar las disposiciones legales contenidas en el Código Civil vigente, relativas a nuestro tema.

Con fecha 30 de agosto de 1928 se publicó en el Diario Oficial de la Federación por órdenes del Ejecutivo Federal un nuevo Código Civil que se encuentra actualmente vigente en el Distrito Federal en materia común, con la modalidad de ser aplicable en toda la República en materia federal, entrando en vigor a partir del 1º de octubre de 1932.

Dicho cuerpo legal tiene importancia para este trabajo porque su artículo 951 viene a ser la base esencial del mismo, ya que su contenido constituye el fundamento en el que descansa jurídicamente el régimen de propiedad en condominio de inmuebles y su modalidad de condominio de carácter vecinal que es el tema de nuestro análisis.

Sin embargo, por razones de orden, nos permitimos señalar que el artículo 830 del Código Civil vigente indica que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes", contenido que si bien es cierto que no define directamente a la propiedad, sí señala las facultades o atributos que tiene el propietario para gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la ley.

Aún cuando al iniciar esta Tesis tratamos la sustancia y - alcance del citado artículo 830, lo mencionamos de nueva cuenta - porque resulta de importancia desde el punto de vista sociológico, ya que, como acertadamente lo señala el tratadista Ely Chinoy<sup>(121)</sup> "Las instituciones sobre la propiedad son aquéllas normas sociales que definen quiénes poseen algo."

Por su parte los tratadistas Walton Hamilton e Irene ---- Till<sup>(122)</sup> han señalado, desde el punto de vista sociológico, que: "...siendo una creación de nuestra propia historia intelectual, la palabra (propiedad) pertenece a una cultura, a una sociedad y a un vocabulario. El riesgo de llevar las asociaciones de la palabra al tema de investigación está constantemente latente; en - el mejor de los casos, se trata de un lente oscurecido en el que se exhiben sistemas pasajeros de posesión."

Por otra parte, Ely Chinoy, citando a Kingsley Davis,<sup>(123)</sup> sostiene que el término propiedad se aplica usualmente a las cosas que poseen los hombres, pero también se refiere al sistema - de "derechos y deberes de una persona o de un grupo (el propietario

---

(121) CHINYOY, Ely. La Sociedad. Una introducción a la Sociología. 1a. Edición en español. Decimoquinta reimpresión. Edito -- rial Fondo de Cultura Económica, S.A.de C.V. México 1987.- Pág. 245.

(122) HAMILTON, Walton e Irene Till. "Property", en Encyclopedia of the Social Sciences, Nueva York: MacMillan, 1930, XII,- 528-38. Citado por Ely Chinoy. Ob. Cit. Pág. 246.

(123) KINGSLEY, Davis. Human Society, Nueva York: MacMillan, --- 1948, p. 452. Citado por Ely Chinoy. Ob.Cit. Pág. 246.

-rio ) frente a todos los demás grupos o personas, en relación a ciertos bienes escasos". Además, manifiesta que: "La idea europea y norteamericana de la propiedad privada, que implica el derecho absoluto del propietario a hacer lo que quiera con sus bienes, parece implicar una antítesis entre el individuo y la sociedad con respecto a la propiedad — en la medida en que el individuo hace valer sus derechos frente a las exigencias de la sociedad — . Esta antítesis, que se ve reforzada por la tajante dicotomía frecuentemente esbozada entre la propiedad pública y la -- privada, es sumamente engañosa; pues la propiedad privada, como cualquier clase de bien, no sólo está sujeta inevitablemente a los distintos controles sociales, sino existe únicamente en virtud de instituciones sociales aceptadas. Los hombres pueden disfrutar de la propiedad privada solamente porque la sociedad se los permite."

Más aún, como han apuntado Hamilton y Till, "En cada pueblo, la convención limita las oportunidades que permite la propiedad; el derecho, que descansa en la costumbre, distribuye los bienes entre los individuos y la comunidad; y la moral restringe incluso el placer que tiene un hombre para hacer lo que quiera con lo suyo."(124)

Todos estos conceptos sociológicos, en una gran medida col

---

(124) HAMILTON y Till. Ob. Cit. Págs. 529-30.

-man la omisión o laguna en que incurrió el legislador al no definir o dar un concepto de la propiedad en el ordenamiento legal que ocupa nuestra atención, pero además consideramos de interés para los fines de la presente investigación citar otros argumentos del tratadista Ely Chinoy<sup>(125)</sup> sobre el mismo tema de la propiedad que robustece los anteriormente transcritos y aclara muchos de los elementos y alcances que tiene el derecho a la propiedad, como relación interhumana en una sociedad dada; dichos argumentos son los que se transcriben a continuación:

"Ninguna sociedad permite a los hombres una libertad ilimitada en el uso de las cosas que poseen. Permitirlo, como alguna vez observó un intelectual alemán, conduciría a la disolución de la sociedad, ya que ello haría que los hombres pudiesen desentenderse de los requerimientos de la vida social organizada. La posesión de la propiedad no es sólo una relación entre personas y cosas; también establece relaciones entre las personas. Los derechos del poseedor deben ser respetados por los demás y respaldados por la comunidad contra cualquiera que pudiese desafiarlos."

"La posesión también lleva consigo un poder sobre otras personas, tanto como los derechos socialmente aceptados y protegidos sobre las cosas. En la medida en que los demás son afectados por la manera como es usada la propiedad, están ellos suje--

---

(125) CHINOY, Ely. Ob. Cit. Pág. 247.

-tos al poder de aquéllos que la controlan. En realidad, como la manera en que son utilizados los escasos recursos afectan a la sociedad entera, aquéllos que determinan cómo serán asignados dichos recursos a los distintos propósitos pueden llegar a poseer un poder considerable, dependiente en gran parte de la distribución de la posesión y de los límites convencionales impuestos a los derechos de propiedad."

Ahora bien, para seguir nuestro estudio y después de haber expuesto los conceptos sociológicos anteriores, consideramos conveniente hacer mención al artículo 938 del Código Civil, puesto que dicho precepto como hemos dejado asentado al inicio de este trabajo, señala cuándo existe la copropiedad, es decir en que -- tiempo una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias -- personas.

Por otra parte, el artículo 951 del Código Civil que es re producido íntegramente por el artículo 1º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, nos señala textualmente:

"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 estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de co--

-propiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, ne cesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en --- cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, -- sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la - enajenación, gravámen o embargo de un departamento, vivienda, ca sa o local se entenderán comprendidos invariablemente los dere-- chos 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 terce- ros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local - de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo in- separable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmue- ble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se - refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se - hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-- venta correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que- se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las- disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplica- bles."

Este último precepto legal nos señala sin duda alguna los- tres tipos de condominio que la ley prevee y de los que ya hemos

hablado con anterioridad, la forma en que puede estar integrado, los derechos del condómino para enajenar, hipotecar en todo o en parte la propiedad sin que medie el consentimiento de los demás-condóminos, así como los derechos de copropiedad sobre los elementos comunes, todo lo cuál nos lleva a concluir que nos encontramos ante un régimen de propiedad en condominio cuando se reúnen los siguientes elementos:

a).- Que exista en un edificio diversas unidades susceptibles de aprovechamiento individual, ya sea por tener salida a un elemento común del edificio o a la vía pública. Ese elemento común a que se refiere el artículo citado, lo encontramos en las partes que forman un edificio y las unidades resultantes que derivan en la necesaria existencia de un elemento común además de los que integran necesariamente el inmueble como son: el terreno, los cimientos y estructuras de las edificaciones.

b).- Otro de los elementos que consideramos necesarios para la existencia del régimen de propiedad en condominio lo constituye el de que las diversas unidades existentes en las edificaciones pertenezcan a diversos dueños, de tal manera que cada dueño o dueños usen en exclusiva unidades distintas; por lo que, --coexisten varios dueños y varias unidades, distinguiéndose el --condominio de la copropiedad en que no a todos los dueños corresponden todas las unidades, como se observa en la copropiedad. --Además, es preciso que no exista división de las partes comunes-

del edificio, lo que origina que a cada dueño corresponde un derecho de propiedad sobre su unidad y uno de copropiedad sobre -- los elementos comunes.

El derecho de propiedad que corresponde al titular de cada unidad sobre su parte privativa, lo señala con precisión el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal al señalar -- que el propietario de una cosa no tiene más limitaciones que las que establece la naturaleza del régimen; por lo que, en ese supuesto nos encontramos ante un derecho de propiedad plena.

La copropiedad sobre las partes comunes se encuentra contemplada en lo dispuesto por el artículo 938 del Cuerpo Legal citado, que establece que "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas"; de lo anterior se infiere, que los elementos comunes del edificio pertenecen -- pro-indiviso a los propietarios de las unidades en la proporción que las mismas representen sobre el total del edificio.

c).- El tercer elemento para la existencia del régimen de propiedad en condominio lo situamos en los derechos de propiedad y copropiedad que tienen los dueños de las unidades de un edificio, sin pérdida de sus características y para el logro de los fines que persigue esa institución jurídica, derechos que se unen en forma tal que no puede ser enajenado el derecho de propiedad sin el de copropiedad más la prohibición de dividir la cosa común.

Del segundo párrafo del artículo en estudio, se desprende una obligación para el condómino en el sentido de que, él sólo - responderá del gravámen que corresponda a su propiedad, ya que - toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los - propietarios para responder de un gravámen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta, tal y como lo previene el artículo 42 segundo párrafo de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condomi nio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

Por lo que respecta al tercer párrafo del numeral que co-- mentamos, en el mismo se consagra la improcedencia de la facul-- tad para solicitar la división de la copropiedad contenida en el régimen de propiedad en condominio.

Con lo anterior finalizamos el estudio de los artículos -- 830, 938 y 951 del Código Civil para pasar ahora a referirnos a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo que haremos en el siguiente apartado.

#### IV.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmue-- bles, para el Distrito Federal de 1972.

Obedeciendo a una necesidad de orden sociológico, el legis-- lador en la eterna búsqueda de soluciones a la necesidad habitacional en el Distrito Federal, con fecha 28 de diciembre de 1972 aprobó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que es la más completa que co--

-nocemos sobre la materia y es la que actualmente se encuentra--  
en vigor.

Dicha ley, como ya antes lo señalamos, reproduce en su artículo 1º el contenido íntegro del artículo 951 del Código Civil vigente, que es la base y fundamento en donde descansa el régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Distrito Federal; por tanto pasaremos a comentar de entre sus artículos los - de mayor relieve para los fines de este trabajo: así encontramos que el legislador en el artículo 2º de la ley establece la manera en que puede originarse el régimen de propiedad en condominio, siendo: cuando las diferentes partes de un edificio pertenezcan a diferentes dueños, con áreas de uso común; cuando desde antes de edificarlo se distingue en el proyecto y en la construcción misma áreas destinadas al uso en privacía de los diferentes dueños que adquirirán los departamentos o viviendas y las áreas de uso común; y asimismo, cuando ya ejecutada la construcción el o los propietarios deciden dividir la misma en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.

A continuación la ley señala los pasos previos que deben dar aquellas personas interesadas en convertir una propiedad inmueble al régimen de propiedad en condominio, como son entre --- otras la autorización previa por parte del Departamento del Dis-

-trito Federal, siempre y cuando sea realizable el proyecto propuesto y después de haber sido estudiado minuciosamente.

En el artículo 4º de la Ley se especifica que el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar las medidas, linderos y dimensiones del inmueble y el área que corresponda a cada condómino, su ubicación, descripción de las construcciones, descripción de cada departamento, el valor nominal que se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que corresponda -- sobre el valor total también nominal de las partes en condominio; asimismo deberá señalarse el destino general del condominio y en especial de cada departamento, precisando los bienes de propiedad común, 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; y los casos y condiciones en que puede ser modificada la propia escritura.

Todos estos requisitos resultan del todo indispensables, porque tienden a asegurar a los futuros compradores o adquirentes de los departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan bajo el régimen de condominio no sólo por lo que hace a la seguridad misma de la construcción, sus condiciones de habitabilidad, sanitarias y de convivencia, sino también por lo que se refiere a la seguridad que tendrán los adquirentes de que sus inversiones corresponden realmente al valor del inmueble y que -

en lo posible no podrán prestarse a fraudes por parte de vivales o gente sin escrúpulos que se enriquecen en detrimento de las -- personas que desean cumplir uno de los más grandes anhelos de to do habitante de cualquier ciudad como lo es el de tener un lugar propio para vivir en él en unión de su familia.

Otra de las medidas de seguridad que la ley establece para los adquirentes de departamentos, viviendas, casas o locales bajo el régimen de propiedad en condominio la señala con precisión el artículo 5º y la hace consistir en que la escritura en que se constituya el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, - que reúna los requisitos de ley, se inscribirá en el Registro Pú blico de la Propiedad.

Sobre esa base, las ventas que se hagan después de esa ing cripción y en el futuro, serán desde luego inscribibles de ---- acuerdo con las disposiciones relativas a dicho Registro y me--- diante el pago de derechos a nombre de los nuevos adquirentes, - lo que facilita y asegura las operaciones de ese tipo, que ade-- más, pueden ser oponibles a terceros.

Por lo que se refiere a la extinción del régimen de propie dad en condominio, cuando dicha extinción es voluntaria, se en-- cuentra contemplada por el artículo 7º de la ley que exige como requisito para su procedencia de un mínimo del 75% de los condó- minos que así lo convengan, salvo que la escritura constitutiva- prevenga un porcentaje más alto, lo que nos indica que jamás po-

-drá ser inferior al ya indicado. Aún cuando dicho artículo no señala cómo deberá de procederse en el caso de que los condóminos acuerden la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, consideramos que la única salida será la de proceder a la venta de todo el inmueble al mejor postor y siguiendo los lineamientos que convengan en su caso los condóminos que voten en favor de la extinción voluntaria de dicho régimen.

También encontramos que la ley en su artículo 8º establece de manera obligatoria la existencia de un Reglamento del condominio, lo que resulta importante, toda vez de que ese Reglamento debe tener un alto contenido socioeconómico, supuesto que regulará las relaciones de los condóminos entre sí y frente a terceros extraños al condominio; lo relacionado con el mantenimiento que debe darse a los edificios; pero en especial, a las áreas de uso común, al mantenimiento de espacios verdes, es decir los destinados a jardines, playas de estacionamiento, limpieza en general, vigilancia, limitación de ruidos y escándalos, consumos de agua potable y gas estacionario, pago de electricidad destinada a alumbrar por la noche las áreas de uso común y en general todo aquello que limite los abusos de unos condóminos respecto de otros, con la finalidad de establecer y observar una igualdad que permita en lo posible una vida tranquila dentro del inmueble y la armonía entre los habitantes del condominio.

También es de importancia constatar que el gobierno de la-

ciudad de México se preocupa por la regeneración urbana ya que - declara de utilidad pública tanto a la constitución del régimen de propiedad en condominio como a la regeneración urbana en el-- Distrito Federal, lo que nos señala sin lugar a dudas la conti-- nua preocupación del Departamento del Distrito Federal por encon-- trar soluciones al cada vez más grave problema de espacios habi-- tables.

Es preciso señalar que la ley que comentamos ya señala algunos esbozos tendientes a dar por terminados los efectos del De-- creto llamado de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de -- 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día -- 30 del mismo mes y año, porque en el último párrafo del artículo que comentamos, en forma inequívoca señala que: "...Quienes ten-- gan 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 contra-- tos de arrendamiento en los condominios que se construyan en la-- zona."

Desde nuestro punto de vista el párrafo anteriormente ---- transcrito establece el derecho de preferencia de todo inquilino que encontrándose su vivienda dentro de la zona de regeneración-- urbana, podrá convertirse en condómino; sin embargo, aquéllos in

-quilinos que quieran mantener su carácter de arrendatarios deberán de celebrar nuevos contratos, lo que equivale a privar a --- aquéllos que lo tuvieron de los derechos a la prórroga indefinida del arrendamiento, contemplada por el Decreto de congelación de rentas antes citado.

Ahora bien, como norma reguladora de las relaciones interhumanas entre condóminos, de contenido eminentemente sociológico encontramos que el artículo 17 de la ley que venimos comentando establece el uso y goce que tiene todo condómino respecto de su departamento, vivienda, casa o local, con las únicas limitaciones que establece la Ley y las que de común acuerdo se hayan establecido en la escritura constitutiva y el Reglamento del condómino, precisando que los locales, casas, viviendas o departamentos no podrán ser objeto de venta o de arrendamiento por partes que integran ese tipo de unidades, ya sea como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos, penalizando a quien falte al cumplimiento de esa disposición hasta con la rescisión del contrato, con lo que se pretende a mantener las unidades para cada condómino, es decir los locales, casas, departamentos o viviendas en la misma forma en que fueron proyectadas y construídas, evitando subdivisiones que empequeñecerían las superficies y el objetivo a obtener con la creación del régimen de propiedad en condominio, en relación con el problema habitacional.

Además, para facilitar el libre comercio de los departamentos, viviendas, casas o locales sujetos al régimen de condominio, el párrafo segundo del artículo 18 de la ley elimina el derecho del tanto respecto de los demás condóminos, por lo que cualquier condómino puede vender a terceros su departamento, vivienda, casa o local sin necesidad de dar aviso a los demás propietarios del condominio.

Por su parte el artículo 21 impide teóricamente la concentración en unas cuantas manos los departamentos, viviendas, casas o locales que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio, porque prohíbe en tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales que una misma persona adquiera más de una de esas unidades, señalando como excepción, cuando se ocupan por miembros de la propia familia, penalizando asimismo la infracción al artículo 21 de la ley con la rescisión por parte del vendedor, en perjuicio del comprador.

Para los efectos de este trabajo consideramos necesario señalar que en el contenido de este precepto descansan algunas bases de lo que adelante trataremos como condominio de carácter vecinal, porque fueron creados y construidos la mayoría de este tipo de condominios por instituciones oficiales, pero permite que los miembros de una familia adquieran y ocupen distintos departamentos que integran un mismo inmueble sin incurrir en penalidad alguna ya que, la finalidad de dichos condominios de carácter ve

-cinal es la de agrupar a gente que ha vivido por décadas en el mismo lugar, cuyos lazos familiares se entrelazaron con quienes también eran inquilinos del mismo inmueble y formaron familias entre sí.

Otro de los preceptos legales cuya observancia es de gran importancia es el numeral 22 de la multicitada ley, puesto que establece las bases de uso que tendrá cada condómino, para que lo haga en forma ordenada y tranquila, con prohibición expresa de que la vivienda, departamento, casa o local se destine a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, 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; absteniéndose además de todo acto que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes o instalaciones, estorbe o dificulte el uso común, con la obligación de mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El contenido de este dispositivo nos parece que es el que mejor regula desde el punto de vista sociológico las relaciones entre los condóminos, porque tiene como finalidad que entre los habitantes de una unidad o condominio se lleve una vida armónica, tranquila, sin sobresaltos, en un clima de seguridad y de comodidad que permitan a cada uno de los ocupantes el uso y disfrute que les corresponde, tanto en privacidad como respecto de los --

bienes de uso común. Desde luego que es muy difícil establecer - un equilibrio sostenido y permanente de las relaciones interhumanas que pretende el precepto legal que comentamos ya que, es frecuente que los condóminos traten de abusar y exagerar el disfrute de sus áreas y de las de uso común, porque con frecuencia muchos de ellos realizan fiestas ruidosas que molestan a los vecinos, les impiden conciliar el sueño, abusan de los servicios de agua, energía eléctrica, no cubren a tiempo los consumos de ésta y del gas doméstico, creando con ello un sin número de problemas.

En relación con los dos últimos párrafos del artículo que comentamos creemos necesario proponer que se proceda en forma -- más estricta en contra de aquellos condóminos que incurren en -- abusos mayores ya que, algunos por el sólo hecho de ser propietarios de un departamento en condominio se creen con derecho a todo, hasta modificar las fachadas de los edificios donde se encuentra su departamento, basta con que las autoridades inspeccionaran periódicamente las unidades habitacionales construídas por el INFONAVIT para que comprobaran esa serie de anomalías ya que, algunos condóminos se atreven ilegalmente a destinar las áreas - donde se encuentran las azotehuelas para construir otra habitación, abriendo paredes para construir balcones, distorsionando - con esto la fachada original del condominio, por lo que creemos necesario que intervengan las autoridades para que éste de personas sean obligadas a devolver dichas fachadas a su forma origi--

-nal y concientizar a los condóminos que habitan en esos edificios a no permitir tales anomalías, en la inteligencia de que -- en la actualidad contamos con la Procuraduría Federal del Consumidor para dirimir conflictos que se susciten entre condueños de un mismo inmueble, según oficio expedido por dicha Procuraduría con fecha 14 de junio de 1988 especificando la competencia de -- ésta para intervenir en los mencionados conflictos. (126)

Como todo conjunto de habitaciones precisa para su buen -- funcionamiento y para sus relaciones frente a terceros la representación legal de los propietarios de los departamentos, viviendas, casas o locales, el legislador consideró de importancia establecer los lineamientos para que los condóminos se reúnan, tomen los acuerdos y se obliguen mediante ellos, así como para ser representados por una sola persona, razón por la que en los artículos del 27 al 33 se establecen las reglas mediante las cuáles pueden celebrarse asambleas y nombrarse al administrador que represente legalmente a todos los condóminos. Sin embargo, pese a las buenas intenciones del legislador, en la práctica observamos que la gran mayoría de los inmuebles que funcionan bajo el régimen de condominio ni siquiera han celebrado una asamblea y mucho menos puede contarse con un administrador que los represente, -- porque se limitan a simplificar las cosas estableciendo las par-

---

(126) Oficio S.P.1.1. 000011 de 14 de Junio de 1988 por el que -- la PROFECO informa al Presidente de la CANACO su intervención en asuntos de condominios.

-tes que deben cubrir a prorrata para pagar los gastos de mantenimiento y de vigilancia, sin preocuparse por la representación que la ley señala como obligatoria y que debe desempeñar un administrador. Consideramos que ese es el principal problema de todos los condominios que funcionan en el Distrito Federal porque son pocos los grupos de condóminos que realmente se preocupan de celebrar asambleas, levantar actas y tener una mesa directiva -- que los represente, no obstante el conocimiento que tienen de -- los riesgos que implica el carecer de una representación, sobretudo cuando surgen problemas de tipo laboral respecto de trabajadores que han laborado en el mantenimiento de los edificios o de sus vigilantes.

Señala el artículo 27 de la Ley que la asamblea es el órgano supremo del condominio, la que será convocada para resolver -- casos como los previstos por el artículo 36 de la misma, distinguiendo a las asambleas generales y señalando en sus diversas -- fracciones que deberán de celebrarse cuando menos una vez por -- año, que el número de votos de cada condómino será igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local, -- que la votación será personal, nominal y directa y que las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, -- complicando un tanto la forma en que deberán de computarse los -- votos para que sean válidos los acuerdos, en los casos en que -- uno sólo de los condóminos represente más del 50% de los votos, -- en cuyo caso se requerirá además del 50% de los votos restantes;

habla además de que las asambleas serán presididas en la forma - que señala el reglamento del condominio, fungiendo como secretario de la asamblea su administrador; que el secretario llevará - un libro de actas que previamente deberá ser autorizado por el - gobierno del Distrito Federal y que dichas actas serán autorizadas con la fé del propio secretario o de Notario Público, por el presidente de la asamblea y el del Comité de vigilancia o quien lo sustituya; señalando por último que el secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro de actas y proporcionará informes por escrito a cada -- uno de las resoluciones que aporte la asamblea.

Toda esa serie de requisitos para la celebración de la --- asamblea, resulta clara para quienes están acostumbrados al manejo de libros, convocatorias, listas de presentes, levantamiento de actas y conducción de una asamblea en general, pero para la - inmensa mayoría de condóminos el sólo hecho de pensar en celebrar una asamblea con las formalidades que establece el precepto legal que comentamos, les aterra de tal manera que buscan soluciones simplistas, sin mayores complicaciones para ellos, pero que necesariamente complican las soluciones como se verá más adelante.

La primera de las dificultades que surgen de la lectura -- del precepto legal citado, la constituye sin duda alguna la forma de adjudicar los votos a los condóminos en atención al valor-

y porcentaje que representan del todo sus respectivos departamentos, viviendas, casas o locales; de ahí deriva también la dificultad de hacer entender a los condóminos por qué uno de ellos - puede tener más votos que los demás por representar un valor o - porcentual mayor en el inmueble de que se trata. Otra dificultad la encontramos en que las actas regularmente son levantadas cuando alguno de los condóminos se atreve a hacerlo, plagadas de --- errores, sin determinación de quorum, sin fijar debidamente las convocatorias y sin establecer correctamente el sentido en que - fueron tomadas las votaciones y los consiguientes acuerdos, con la circunstancia de que a nadie preocupa que esas actas se levanten en libros previamente autorizados por el gobierno del Distrito Federal.

Como consecuencia de todo lo anterior, nos encontramos con que la ignorancia de los requisitos legales que deben reunir un grupo de condóminos para poder deliberar como asamblea, la toma de acuerdos, correctas votaciones y las actas en que se plasman los resultados de la asamblea, motiva el surgimiento de numerosísimos problemas cuyo reflejo se localiza en el deterioro de las relaciones interhumanas entre los condóminos, que pudieron ser - evitados mediante la instrucción de personas capacitadas que solucionan, al menos en un principio, toda esa serie de dificultades que impiden la correcta administración de los inmuebles sujetos al régimen de condominio.

Es de hacerse notar que no se trata desde luego de un defecto que pudiera localizarse en las disposiciones legislativas que comentamos, sino que más bien se localiza el problema en la indolencia, ignorancia y franca apatía de los condóminos en lo que se refiere a la administración del inmueble del que resultan condóminos.

La asamblea como órgano supremo del condominio tiene las facultades que le asigna el artículo 29 de la ley que venimos examinando, de entre las cuales no permitimos señalar como más importante la de nombrar y remover libremente al administrador, las responsabilidades frente a terceros del administrador y las que corran a cargo de los condóminos; nombrar y remover un comité de vigilancia, aprobar el estado de cuenta anual que deberá rendir el administrador; aprobar y discutir el presupuesto de gastos del año siguiente, establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinarias; modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo y las demás que le confiera la ley.

Consideramos que basta con que todo condómino se preocupe porque se celebren las asambleas que se requieran para el debido funcionamiento de la administración del condominio, porque se nombre un administrador y un comité de vigilancia; estar al pen-

diente de los gastos y que se fijen las cuotas para la constitución de los fondos destinados a los gastos de administración y - mantenimiento y a los de adquisición de implementos o maquinaria que deban hacer funcionar los servicios generales, para que las relaciones entre condóminos sean mas armoniosas y eliminen los - problemas en lo posible de la vida en común. Pero por desgracia, como antes se anota, en la práctica no sucede así y la problemática se multiplica al grado de distanciar y hasta hacer enemigos irreconciliables a los condóminos, por rencillas resultantes de una defectuosa administración o de una inexistente representa---ción común.

Por lo que se refiere al reglamento que deben observar to dos los condóminos, debe contener los lineamientos señalados por el artículo 34 de la Ley que nos ocupa, entre los que destacan - los derechos y obligaciones de los condóminos respecto de los -- bienes de uso común, las disposiciones que propicien la integra--ción, organización y desarrollo de la comunidad, la forma de con vocar a las asambleas, designación y facultades del administra--dor, los requisitos que debe de reunir éste y las bases para su remuneración, los casos en que proceda la remoción del adminis--trador y la del comité de vigilancia, que en conjunto vienen a - constituir un resumen de la ley que comentamos, por lo que consi deramos innecesario insistir sobre lo ya tratado.

En vista de que todo inmueble sujeto al régimen de condomi nio, requiere de numerosas erogaciones con destino a su manteni-

-miento físico, iluminación nocturna, vigilancia y aseo, el legislador preocupado por ese importante aspecto que motiva obligaciones para los condóminos, en la ley que comentamos aprobó el Capítulo V que se refiere a las disposiciones relativas a los gastos, obligaciones fiscales y controversias que derivan del régimen de copropiedad en general.

En primer lugar nos encontramos que el artículo 35 de la citada ley insiste en la constitución de fondos de administración, mantenimiento y de reserva por parte de los condóminos que deberán de contribuir para formarlos y mantenerlos, en los montos que acuerden para tal efecto.

En lo referente a los gastos, su división o prorrateo obedece al principio del beneficio que reporta para los condóminos el mantenimiento de determinadas áreas o servicios, de manera tal que deberán de cubrir los gastos que se originen, aquéllos a quienes beneficie el área o servicio de que se trata; consideramos que es una medida equitativa, porque no en todas las ocasiones un determinado servicio, como por ejemplo la instalación o funcionamiento de un elevador, puede beneficiar a los de la planta baja que para nada lo utilizan, por lo que, los gastos que origina el mantenimiento de ese aparato deberá ser cubierto por aquéllas personas que sí se sirven de él y, en consecuencia, obtengan un beneficio de su funcionamiento; ello sin perjuicio de lo que se acuerde en el reglamento del condominio, pues en tal -

caso debe de estarse al acuerdo de voluntades externado por los-condóminos.

El artículo 37 de la misma ley que comentamos establece un procedimiento ejecutivo civil para que la administración del con-dominio pueda obtener el pago de las cuotas a cargo de los condó-minos morosos, ya que establece que trae aparejada ejecución el-estado de liquidación de adeudos, intereses y pena convencional-que estipula el reglamento del condominio si va suscrita por el-administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien -lo substituya y es acompañado de los correspondientes recibos de pago, así como la 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, ad-ministración y de reserva. , La correspondiente acción solo po-drá ser ejercitada cuando existan tres recibos pendientes de pa-go. Por lo que hace a los intereses moratorios, el primero de -los párrafos de dicho artículo señala que será el que corra como interés legal o en su caso el que hayan acordado los condóminos-sobre el importe de las cuotas insolutas.

Es evidente que la buena marcha de un inmueble bajo el ré-gimen de condominio, descansa primordialmente en las aportacio-nes que como cuotas deben de hacer los condóminos, para que la -administración se encuentre en la posibilidad de hacer frente a-

los gastos de mantenimiento, administración y las reservas acordadas por las asambleas. De otra forma nos encontraríamos ante el caos derivado del incumplimiento por parte de los condóminos de las obligaciones que le impone la ley y las que se acuerden en el órgano supremo del régimen de condominio, esto es por las asambleas.

Al establecerse la acción ejecutiva civil para obtener el pago de tres o más recibos que se hayan dejado de cubrir por --- cualquiera de los condóminos, no solo garantiza el pago mediante el embargo de los bienes del deudor de esos débitos, sino que -- además asegura a los demás condóminos que todos deben de cumplir con esas obligaciones para mantener las edificaciones, la vigi-- lancia y la administración en funcionamiento, así como las máqui-- nas o maquinaria necesaria para los servicios comunes como son:-- los elevadores, bombeo de agua potable, aseo y reparaciones men-- res que requieran las instalaciones del condominio. La medida -- nos parece justa y solo lamentamos que en la práctica no se ejer-- cite con frecuencia este tipo de acciones, ya sea por tibieza o-- miedo de los administradores, por ignorancia o indolencia que se reflejan en la apariencia misma de los inmuebles, porque a la -- vista salta los inmuebles que se encuentran bien administrados - en los que se observa limpieza, orden, vigilancia y mantenimien-- to en general de su maquinaria y equipo, en franco contraste con aquellos inmuebles que padecen condóminos morosos y desobligados.

Aquí también encontramos que los buenos deseos del legislador no tuvieron un resultado práctico admisible, quizá por la -- falta de conciencia de los condóminos y por la detestable costumbre de faltar al cumplimiento de sus obligaciones.

Ahora bien, si un condómino reincide en la falta de cumplimiento de sus obligaciones y de manera sistemática falta al cumplimiento de ellas, nos encontramos con que el legislador dió a la asamblea de condóminos una solución eficaz para concluir con esa práctica estableciendo en el artículo 38 de la ley que el -- condómino que observe esa conducta en forma reiterada, además de ser responsable de daños y perjuicios que cause a los demás condóminos podrá ser obligado a la venta de sus derechos, hasta en subasta pública y desde luego con la intervención de un Juez que conozca de ese tipo de controversias, lo que nos parece adecuado, porque resulta injusto que un moroso haga gravitar sistemática-- mente sobre los demás los pagos que corresponden al condómino moroso. De nueva cuenta nos permitimos señalar que en la práctica-- son contados los casos en que se ha planteado este tipo de acciones de solución a largo plazo. La misma acción se encuentra prevista por el artículo 39 para ser ejercitada en contra de cual-- quier ocupante que no cumpla con el pago de las cuotas a cargo - del departamento, vivienda, casa o local, concurra o no el con-- sentimiento del titular de los derechos del condominio.

En términos del artículo 40 de la ley en cita, nos encon--

-tramos con que los condóminos también están obligados a cubrir proporcionalmente el pago de los impuestos prediales relativos a las áreas comunes, independientemente del bien raíz que les -- corresponda en propiedad exclusiva.

Consideramos que para los fines de este trabajo, estos artículos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, son los más importantes porque nos permiten constatar la preocupación sociológica del legislador por adaptar y adecuar la vida en común de diferentes personalidades, en continuo roce e interrelación humana que provoca un sin número de problemas de toda índole, que desde luego exceden con mucho a las limitaciones que la propia ley se fija; de esa problemática hablaremos en el capítulo cuarto de este trabajo.

**V.- Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de 7 de Febrero de 1985.**

Con la misma preocupación que anotamos con anterioridad -- de encontrar soluciones al problema de vivienda habitacional que padece de manera crónica el Distrito Federal y la hoy llamada zona conurbada, el legislador, con fecha 7 de febrero de 1985 publicó un decreto que de acuerdo con su artículo Décimo Primero, -- tendió a promover la conversión de los inmuebles arrendados para habitación al régimen de condominio; sin embargo, para que opera

-tramos con que los condóminos también están obligados a cubrir proporcionalmente el pago de los impuestos prediales relativos a las áreas comunes, independientemente del bien raíz que les corresponda en propiedad exclusiva.

Consideramos que para los fines de este trabajo, estos artículos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, son los más importantes porque nos permiten constatar la preocupación sociológica del legislador por adaptar y adecuar la vida en común de diferentes personalidades, en continuo roce e interrelación humana que provoca un sin número de problemas de toda índole, que desde luego exceden con mucho a las limitaciones que la propia ley se fija; de esa problemática hablaremos en el capítulo cuarto de este trabajo.

**V.- Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de 7 de Febrero de 1985.**

Con la misma preocupación que anotamos con anterioridad -- de encontrar soluciones al problema de vivienda habitacional que padece de manera crónica el Distrito Federal y la hoy llamada zona conurbada, el legislador, con fecha 7 de febrero de 1985 publicó un decreto que de acuerdo con su artículo Décimo Primero, tendió a promover la conversión de los inmuebles arrendados para habitación al régimen de condominio; sin embargo, para que opera

-ra esta conversión se estableció como requisito que el inmueble sujeto a la misma hubiere estado arrendado durante los últimos - 5 años, que los propietarios e inquilinos desearan tal conver -- sión y que la propiedad admitiera cómoda división a juicio del -- Departamento del Distrito Federal. Dicho Decreto estuvo vigente -- por el término de un año y tuvo como motivo esencial el de agilizar los trámites para la conversión del régimen de propiedad y - para beneficiar a los inquilinos al darles la posibilidad de obtener en propiedad su vivienda mediante el cumplimiento de los - requisitos señalados .

Dicho Decreto fué prorrogado por tres años más en su vigencia, pero actualmente ya no se encuentra en vigor, sin embargo - consideramos necesario señalar su existencia ya que en él descansó la base de lo que después conoceríamos como condominio de carácter vecinal, por ser su antecedente más directo. Procedemos - a continuación a transcribir dicho decreto a manera de ilustración:

"ARTICULO DECIMO PRIMERO.- 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 construcción urbanos y de salubridad a que se refiere el Artículo 4º, fracción II de la Ley respectiva.

"Podrá constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio-

sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos 5 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."

"Artículo Transitorio UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación."

El artículo 3º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles resa lo siguiente: "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....". De la lectura del artículo transcrito se deduce que el primer paso a seguir lo es la obtención de la declaratoria siempre y cuando las autorida

-des lo estimen pertinente y a juicio de ellas haberse llenado - todos los requisitos previstos en dicho artículo, así como la ob- tención de licencias, autorizaciones o permisos de construc- ciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras, - contenidos en la fracción II del artículo 4º de la Ley en cita.

Todos estos requisitos quedaban exceptuados al constituir- se el régimen de propiedad en condominio al amparo del artículo- DECIMO PRIMERO del Decreto de reformas y adiciones a diversas -- disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento a que- se ha hecho referencia anteriormente.

Es de hacerse notar que dicho decreto tuvo vigencia desde- el mes de febrero de 1985 hasta el mes de noviembre de 1988 en - razón de haberse prorrogado el plazo inicial de un año por tres- más que fijó el Decreto de fecha veintisiete de diciembre de --- 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 13 de - enero de 1986, por lo que, durante todo ese lapso, pudieron los- particulares propietarios de edificios destinados para habita--- ción en arrendamiento hacer el cambio a régimen de propiedad en- condominio al amparo de dicho decreto, ya que se simplificaron - por completo los trámites y requisitos para dicho fin, como se - desprende del contenido de la Circular publicada en el Diario -- Oficial de 14 de mayo de 1986 que a continuación se transcribe.

**VI.- Circular por la que se da a conocer el Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles arrendados para Habitación y sus anexos comerciales publicado en el Diario Oficial de 14 de mayo de 1986.**

En dicho instructivo se encontraba en el apartado III del mismo, el procedimiento administrativo a seguir para el caso de que se quisiera hacer el cambio de régimen al amparo del Decreto de reformas y adiciones anteriormente citado, para lo cual transcribimos a continuación los pasos a seguir:

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 45, fracción III del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, corresponderá a las Delegaciones del propio Departamento, conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio a régimen de propiedad en condominio a que se refiere el presente instructivo, conforme al procedimiento que se señala a continuación:

1.- Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal recibirán las solicitudes de los interesados inclusive hasta el día 30 de noviembre de 1988, fecha en que termina el plazo para hacer uso del beneficio a que se refiere el Decreto origen del presente instructivo.

2.- Los escritos de solicitud que presenten los interesados a las Delegaciones deben contener cuando menos los datos siguientes:

- a).- Nombre del propietario o propietarios del inmueble;
- b).- Domicilio para oír notificaciones;
- c).- Ubicación del inmueble cuyo cambio de régimen de propiedad se solicita;

d).- Número de departamentos que integran el inmueble y de los que estén arrendados, con los nombres de los inquilinos actuales, y

e).- Firmas del propietario o propietarios del inmueble, - así como las de los inquilinos que estén conformes con el cambio de régimen de propiedad del inmueble.

3.- Anexos al escrito de solicitud, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación:

a).- Testimonio de las escrituras que acrediten la propiedad del inmueble, adjuntando copia simple para cotejarla y devolver dicho testimonio al interesado;

b).- Testimonio de la escritura que contenga el poder que acredite la facultad del promovente para realizar actos de administración y de dominio, en representación del propietario o propietarios del inmueble, cuando no sean éstos quienes personalmente soliciten el cambio de régimen de propiedad;

c).- Un ejemplar de los contratos de arrendamiento, que -- sirvan para acreditar que el inmueble ha estado arrendado preferentemente para habitación los últimos cuatro años anteriores al 14 de enero de 1986, o en su defecto, copia de los recibos de --

renta expedidos;

d).- Original y dos copias de las boletas de impuesto predial y de derechos por servicio de agua, y

e).- Plano arquitectónico, de preferencia autorizado, firmado por el propietario o propietarios.

4.- Recibida la solicitud por la Delegación del Departamento del Distrito Federal que corresponda a la ubicación del inmueble, se procederá a verificar que el escrito del interesado contenga los datos mínimos y se acompañen los anexos a que se refieren los puntos 2 y 3 del presente instructivo.

5.- Para determinar desde los puntos de vista técnico y -- jurídico que el inmueble admite cómoda división, la Delegación -- correspondiente del Departamento del Distrito Federal, deberá -- inspeccionarlo y cerciorarse que conforme al plano arquitectónico exhibido por los interesados, es posible identificar y diferenciar las áreas donde podrá adquirirse propiedad exclusiva y -- las susceptibles de uso común mediante copropiedad.

Dicha inspección y plano arquitectónico también servirán -- para que, con fundamento en las disposiciones en materia de construcciones, se determine si el inmueble es técnicamente seguro.

Con base en la misma inspección, la Delegación que corresponda comprobará que el inmueble cuyo cambio de régimen se pretende, ha sido arrendado preponderantemente para vivienda.

6.- Las resoluciones respecto del cambio de régimen de pro

-piedad del inmueble, se comunicarán a la Tesorería y a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica del Departamento del Distrito Federal, para los efectos a que hubiere lugar, como resultado de la constitución del régimen de propiedad en --condominio.

7.- Las solicitudes de constitución de condominio, deberán resolverse por las Delegaciones en un plazo no mayor de quince --días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recep --ción .

8.- Las resoluciones respecto a las solicitudes de cambio--de régimen a condominio serán firmadas por los Delegados, y noti--ficadas personalmente o por correo certificado a los interesa---dos. En las resoluciones en que proceda la autorización, se debe--rá indicar que no se prejuzga sobre antecedente alguno de cons--trucción y devolverá los planos sellados al interesado, sin que--dicha autorización limite las facultades de la autoridad para co--brar las contribuciones que se adeuden por actos diferentes a --los que se refiere este instructivo."

Por lo que se refiere al aspecto fiscal el apartado IV de--dicho instructivo dice:

"En virtud de que al autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre inmuebles arrendados en su ma--yor parte para habitación, el Congreso de la Unión exentó del --cumplimiento de los requisitos que normalmente deben satisfacer-

las construcciones urbanas, como es el caso de contar con espacios para estacionamiento, los cambios de régimen de propiedad a que se refiere el presente instructivo no quedan comprendidos -- dentro de la obligación de pagar el Impuesto Sustitutivo de Estacionamientos a que se refiere el artículo 45-C de la Ley de Hacienda del Distrito Federal."

Considero de importancia el haber hecho referencia tanto - al Decreto como a la Circular que contiene el instructivo a que se refieren los apartados V y VI del presente Capítulo en razón de ser uno de los antecedentes para la expedición del Decreto -- que adicionó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y que analizamos a continuación.

**VII.- Decreto por el que se adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 9 de mayo de 1986.**

Con fecha 22 de abril de 1986 se expidió un Decreto que -- fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de mayo de 1986 por el que se adicionó con un Capítulo VIII la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con los artículos del 46 al 51, inclusive, los cuáles procedemos a comentarlos:

Una vez realizado un breve análisis de todos los antecedentes históricos y legislativos del régimen de propiedad en condo-

-minio llegamos al Decreto mencionado anteriormente, cuya finalidad fué la de resolver lo más rápidamente posible el problema de rizado de la destrucción de localidades destinadas para la habitación, provocada por los sismos sufridos por la ciudad de México los días 19 y 20 de septiembre de 1985, motivando con ello -- que muchas personas temporalmente habitaran en albergues, habitaciones provisionales y hasta en tiendas de campaña por los desastrosos efectos de dichos movimientos telúricos.

Consideramos que al mismo tiempo que se intentó una solución para dotar de habitaciones a los damnificados por dichos -- sismos, se visualizó la posibilidad de acabar en lo posible con todas aquellas vecindades en las que los seres humanos habían venido viviendo hacinados, faltos de higiene y en condiciones in-- frahumanas. Ambos cometidos se cumplieron sólo a medias pero --- creemos que la medida resultó eficaz, porque con ella, un gran -- número de familias elevaron sus condiciones de vida ya que, actualmente habitan viviendas que se construyeron siguiendo los -- lineamientos de dicho decreto que le permiten vivir en condiciones de higiene con mucho superiores a las que antes tenían y en condiciones de comodidad que permiten la elevación de las relaciones interhumanas entre los vecinos de ese tipo de condominios.

Esta es substancialmente la materia de nuestro trabajo, -- por lo que nos permitimos comentar a continuación el contenido -- de los artículos anteriormente señalados en los términos siguientes:

En el primero de los citados artículos el legislador señala con precisión que el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que deberá regirse por las disposiciones de la ley en que fué adicionada esa figura de condominio, por las que se contengan en las disposiciones jurídicas aplicables en lo que no se oponga a la Ley; al grado de que ese régimen de excepción también puede ser regido por declaratorias de las autoridades competentes que lo autoricen y por las declaraciones que se hicieren en las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen. Consideramos que la idea del legislador fué la de facilitar la constitución de ese tipo de condominios de carácter vecinal para solucionar de inmediato la problemática derivada de tanta gente que quedó sin hogar como consecuencia de los sismos de que antes hablamos.

Pero es en el artículo 47 de la ley que comentamos en donde se establecen las características que distinguen la propiedad en condominio de carácter vecinal del régimen de propiedad en condominio de inmuebles propiamente dicho, proque en dicho precepto legal se le imprimen características especiales, ya que, el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse en inmuebles que enajene el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal para ese fin; en inmuebles en cuya adquisición participen con financiamiento para ese mismo fin, las entidades-

del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal; en inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas; en inmuebles y predios incluidos en los Programas Habitacionales del Departamento del Distrito Federal que llegaren a aprobarse y, en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen del condominio de carácter vecinal.

Tomando en cuenta el origen o propiedad de los predios destinados al condominio de carácter vecinal, podemos observar que es el Departamento del Distrito Federal y las autoridades federales, quienes desde luego asumieron la responsabilidad de dotar de habitaciones a los damnificados por los sismos antes mencionados, recurriendo para ese fin a la expropiación de terrenos propiedad de particulares con el objeto de construir ese tipo de -- condominio. Solo en una mínima parte se encuentra previsto el caso de que los propietarios o copropietarios de un inmueble dedicado a vivienda, con la conformidad de sus ocupantes o inquilinos cambien al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, lo cual nos señala las innumerables dificultades que representa para cualquier propietario el cambio que precisa la fracción V del artículo 47 de la ley que comentamos.

El requisito que señala el artículo 48 de la ley en cita - es común a todos los regímenes de propiedad en condominio, por-- que para constituirse un inmueble en condominio propiamente di-- cho o en condominio de carácter vecinal se requiere la autoriza-- ción previa del Departamento del Distrito Federal, que se emite-- por medio de una declaratoria prevista por el artículo 3º de la-- misma Ley en la que, se señalarán las características del proyec-- to que se apruebe y los requisitos administrativos a que se suje-- te el proyecto respectivo. Por tanto, nos limitamos a señalarlo-- ya que nada nuevo aporta al condominio de carácter vecinal.

Ahora bien, en los siguientes artículos distinguidos con - los números 49, 50 y 51, el legislador remite al contenido de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en general, pero en especial a la declaratoria contenida en el artículo 3º de la-- propia ley, dándonos la impresión de que en los términos de di-- chos preceptos legales, en lugar de facilitar las soluciones pa-- ra las que fué creado ese régimen, las complica al grado de igua-- lar los trámites al de la constitución de cualquier condominio.

Insistimos en que la tónica distintiva del condominio de - carácter vecinal la encontramos fundamentalmente en la propiedad que tenían los bienes destinados a la constitución de dichos con-- dominios hasta el momento en que son afectados por las autorida-- des del Departamento del Distrito Federal o Federales, pero por-- lo demás su constitución, aprobación, dirección, conservación y-

administración debe regirse en forma general por la ley de la materia.

Sin embargo, analizando resultados y por visitas persona--les que se hicieron a algunos condominios de carácter vecinal, - nos encontramos con que la creación de los mismos fué un acierto porque, aún cuando las viviendas continúan siendo pequeñas, re--sultan higiénicas, cómodas y permiten elevar el nivel de vida de sus ocupantes, pero sin que se resuelvan los problemas socio-eco--nómicos y culturales que derivan para los habitantes de los mis--mos, ese tipo de condominios; problemas de carácter eminentemen--te sociológicos que serán materia de estudio en el cuarto y últi--mo capítulo de este trabajo.

## CAPITULO CUARTO

EL CONDOMINIO VECINAL COMO SOLUCION AL  
PROBLEMA SOCIAL DE LA VIVIENDA EN EL-  
DISTRITO FEDERAL.I.- Problemas Sociales que ocasiona la escasez de vivienda en el  
Distrito Federal.

El estudio de los grupos sociales y de las relaciones interhumanas que pueden ser calificadas como relaciones sociales, demuestran la continua preocupación de los sociólogos por la problemática que deriva de la elección del lugar y el asentamiento humano respectivo en lugares que posteriormente hemos conocido - poblados que se desarrollan y devienen en ciudades y la edificación de grandes urbes, que han tenido en su permanente desarrollo la continua búsqueda de soluciones al problema de la vivienda, entendida ésta como un lugar habitable para una familia o para grupos de familias del mismo nivel económico, dentro de una sociedad dada.

Algunos tratadistas en la ciencia de la Sociología han analizado la problemática que deriva del aumento de la población en un lugar determinado y entre otras tesis encontramos la del tratadista Antonio Caso<sup>(127)</sup> quien valora los aumentos de la pobla-

---

(127) CASO, Antonio. Sociología. 7a. Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México 1954. Pág. 297.

-ción en razón directa del crecimiento de las necesidades del -- grupo social, sosteniendo lo siguiente: "Cuando una sociedad aumenta su población, no sólo se produce el incremento de las necesidades que antes existían, sino que aparecen nuevas necesidades; porque también en las actividades humanas, como en los hechos físicos y biológicos, al incremento cuantitativo de la causa sigue la multiplicación correlativa de los efectos."

Consideramos que uno de los principales problemas sociales que resulta insoluble, ya que a medida que se construyen viviendas, departamentos, casas, locales, villas, mansiones, o se permite el establecimiento y asentamiento de grupos humanos en especies de viviendas construídas con todo tipo de material y que -- tienen el carácter de provisional, lo es el de la inmigración -- del campo hacia la ciudad, ya que esta afluencia de personas sobrepasa en número al de las habitaciones del tipo que sean que -- se hayan construído; de tal manera que entre menos habitaciones existan es mayor el número de solicitantes, creando conflictos -- de toda especie el problema social de la vivienda.

La circunscripción territorial que conforma a la ciudad de México y que se contiene como el Distrito Federal de la República Mexicana no puede permanecer ajeno al problema social que deriva de la escasez de la vivienda, agudizada en los últimos tiempos por los sismos que sacudieron a la ciudad de México, Distrito Federal y que tuvieron como resultado la destrucción de numero--

-sas viviendas y que colocaron a los que fueron sus ocupantes en una calidad de damnificados de la que muy pocos han escapado, -- porque han encontrado algunas construcciones que sin llenar los requisitos de habitabilidad, son ocupadas por todo tipo de personas necesitadas de un techo bajo el cual vivir, alimentarse y -- reproducirse.

Esa falta de viviendas en el Distrito Federal también se ve agudizada por la incontenible afluencia de personas que sin recurso alguno llegan a la ciudad de México, D.F. con la inquebrantable intención de radicarse en ella sin importarles las pocas oportunidades que confrontan para encontrar trabajo y las -- condiciones miserables de vida que tienen que sufrir, hasta en tanto encuentran un trabajo remunerado que les permita obtener en arrendamiento alguna localidad que destinan para vivienda y -- que cuente con los servicios más indispensables de habitabilidad, desde el punto de vista higiénico, de seguridad y de comunicación con el resto de la ciudad.

Sobre el tema de la inmigración constante hacia las grandes urbes de gente que acude a ellas con el firme propósito de -- asentarse y permanecer en esos grandes centros de población, --- existen numerosos tratadistas que analizan ese al parecer insoluble problema, pero consideramos de mayor interés aquél que se relaciona con la ciudad de México, Distrito Federal, por lo que, -- nos permitimos citar las aportaciones que ha hecho a la Sociolo-

-gía sobre ese particular el tratadista Wayne A. Cornelius<sup>(128)</sup> quien señala que:

"Los inmigrantes de bajos recursos que llegaron a la ciudad de México durante el período comprendido entre 1930 y 1950 se asentaban por lo general en viviendas multifamiliares baratas del viejo centro urbano; posteriormente, cuando sus finanzas lo permitían, se trasladaban hacia la periferia, donde había terrenos disponibles para asentamientos ilegales o para comprarlos a bajo precio, y en los cuales se podían construir viviendas para una familia. No obstante, durante las últimas dos décadas, a medida que la cantidad y calidad de las viviendas de bajo costo en el centro de la ciudad disminuían rápidamente, los inmigrantes recién venidos se juntaron con los que llegaron primero en la búsqueda de alojamiento en la periferia urbana. Además,.... se les han incorporado amigos o parientes, para quienes la cercanía de familiares ya establecidos es un factor muy importante al elegir su lugar de residencia dentro de la ciudad. Finalmente, las oportunidades que ofrece la residencia en los asentamientos precarios de la periferia — vivienda libre de alquileres, su propio terreno, aislamiento del ruido y de la contaminación del centro de la ciudad, y algunos aspectos similares a los de la vida rural (espacios abiertos, tranquilidad, cultivo de vegetales y ga-

---

(128) CORNELIUS, Wayne A. Los Inmigrantes Pobres en la Ciudad de México y la Política. Traducción de Roberto Ramón Reyes-Mazzoni. 1a. Edición. Editorial Fondo de Cultura Económica.- México 1986. Pág. 39.

-nadería en pequeña escala) — han hecho esos asentamientos -- atractivos en particular para los inmigrantes recién llegados."

Por lo demás, son numerosos los problemas de todo tipo que encuentra el estudioso de la Sociología y que derivan del estudio de los grandes hacinamientos de personas en unos cuantos metros cuadrados en la gran mancha urbana que conocemos como la ciudad de México, D.F. y que ya abarca grandes porciones de municipios limítrofes, por la necesidad de los grupos humanos de vivir lo más cercano posible al lugar donde desempeñan algún trabajo remunerado o alguna ocupación que propicie el subempleo o el comercio ambulante a que muchos dedican su ocio, por carecer de un trabajo estable.

Para los fines de este trabajo hemos dividido en dos grandes grupos, que desde luego no se excluyen entre sí, pero que -- por razones de orden señalamos como problemas económicos y problemas sociales que a continuación analizamos en nuestro afán de aportar alguna solución, aunque pequeña a ese gran problema que significa la inquietud de grandes sociólogos que lo estudian, -- analizan, proyectan y apuntan en soluciones teóricas, que sólo -- constituyen también pequeñas aportaciones a un problema que tiene las dimensiones colosales que antes apuntamos.

#### A.- Problemas Económicos.-

Principiaremos por estudiar los problemas económicos que -- derivan desde el punto de vista sociológico de la escasez de la vivienda en el Distrito Federal.

Es indudable que las leyes económicas que regulan una gran parte de la actividad humana y de la interrelación de los individuos que integran un grupo social, tiene una marcada influencia en lo que se refiere a las construcciones destinadas para todo tipo de actividades humanas, pero en especial la relativa a la habitación en privacidad del ser humano.

Contrariamente a otros problemas urbanos, la vivienda es un problema esencialmente económico o, mejor aún, una serie de factores económicos relacionados entre sí: los costos del terreno, los de la construcción y mantenimiento, y los de los servicios municipales y el transporte.

Los factores económicos que concurren para el encarecimiento de la vivienda fueron analizados en lo referente al Distrito Federal por COPLAMAR en la obra "Necesidades Esenciales en México. Situación Actual y Perspectivas del año 2000. Vivienda", donde encontramos que se sostiene lo siguiente:

"La vivienda es una condición básica para la reproducción de la fuerza de trabajo de la población. No obstante, es imposible para la mayor parte de los pobladores del país, satisfacer tal necesidad, debido a sus exiguos ingresos en comparación con los costos que representa obtener una morada adecuada. Estos costos son muy altos, entre otros factores, por el carácter mercantil de la tierra urbana y la especulación a que está sujeta, y por el alza inmoderada de los precios de la construcción, propi-

-ciada por las altas tasas de ganancia y de interés prevaleciente en el país.

Ante la imposibilidad de convertirse en demandantes solventes de las viviendas que se ofrecen en el mercado, para renta o compra, la mayoría de la población tiene que resolver su necesidad mediante una serie de formas cuya característica general es la de no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad socialmente determinadas: vecindades, ciudades perdidas, tugurios autoconstruidos en lotes invadidos o en fraccionamientos ilegales y mediante otras formas similares." (129)

La limitación para tener acceso a una habitación digna que responda a los mínimos de bienestar, es una realidad clavada en el ánimo de la mayor parte de la población, sobre todo en la de escasos recursos económicos que vive en ciudades perdidas, en -- donde se sobrevive bajo situaciones apremiantes y sin servicios -- como son: agua potable, energía eléctrica, drenaje, centros de -- salud, transporte, escuelas, etc.

Otro criterio sobre los factores económicos del encarecimiento de la vivienda lo encontramos en un artículo que para la Revista ICYT Información Científica y Tecnológica, hizo el señor Ulises Ladislao en el mes de agosto de 1987, quien precisa que:

---

(129) COPLAMAR. Necesidades Esenciales en México. Situación Actual y Perspectivas al año 2000. Vivienda, 1a. Edición. -- Editorial Siglo XXI Editores. Pág. 25.

"... Desde el punto de vista económico, se contempla como una -- cuestión donde están mezclados el ingreso familiar, el empleo y distribución de la riqueza social. Los problemas de la balanza de pagos por un lado y la brusca caída de los precios internacionales del petróleo, por el otro, reducen los fondos para el financiamiento de vivienda...."(130)

Los problemas económicos que presenta en general la construcción de viviendas en la ciudad de México, son de muy diversa índole; los encontramos desde el punto de vista legislativo, financiero, de uso de suelo, de potencial económico de las gentes carentes de vivienda, de la acumulación de gran número de edificaciones en unas solas manos, de distancia respecto del centro económico de la ciudad, de transporte, de suministro de agua potable y energía eléctrica y hasta de canalización o drenes de -- agua negras hacia espacios alejados de la ciudad propiamente dicho.

Dentro de las soluciones actuales para el financiamiento -- de la vivienda en el Distrito Federal nos encontramos la sostenida por Gabino Fraga, quien al ser entrevistado por la revista -- ICYT Información Científica y Tecnológica en relación con el problema de la vivienda después de los sismos sufridos por la ciu--

---

(130) LADISLAO, Ulises. Revista ICYT Información Científica y -- Tecnológica. Agosto 1987, Vol. 9, Núm. 131. Pág. 38.

-dad de México, D.F., los días 19 y 20 de septiembre de 1985, --  
sostuvo sobre el particular que: "En un esfuerzo sin precedente,  
el Programa de Vivienda 1987 considera una inversión de cerca de  
2.4 billones de pesos. No obstante una serie de modificaciones --  
de carácter financiero, jurídico y administrativo, constituyen --  
lo más trascendente del programa 87-88.... El nuevo sistema de --  
otorgamiento y amortización del crédito se establece de acuerdo-  
con el salario mínimo; es decir, el trabajador recibirá y cubri-  
rá un crédito en veces salario mínimo y pagará mensualmente me-  
diante un porcentaje fijo basado en su salario, lo cual no exce-  
derá al 20 por ciento de sus ingresos. Este mecanismo no contem-  
pla el pago de intereses, además de que se establece un subsidio  
hasta de 30 por ciento...."(131)

Consideramos de importancia analizar algunos aspectos del  
problema de la vivienda, porque de su estudio podemos apuntar --  
algunas soluciones que permitan disminuir la enormidad del pro-  
blema de la habitación en el Distrito Federal.

Toda persona que nace, se desarrolla y termina por formar-  
una familia lleva una vida condicionada a las rutinas, cercanía-  
de suministro de satisfactores y de servicios a que le han acos-  
tumbrado sus padres desde muy pequeño; para ese ser resulta del-  
todo imposible cambiar de barrio, colonia o Delegación, porque-

---

(131) Revista ICYT Información Científica y Tecnológica. Agosto-  
1987, Vol. 9, Núm. 131. Pág. 39.

ello implica cortar del todo las relaciones interhumanas que ha tenido durante su vida en el lugar en que nació y ha vivido. Por esa razón ese ser humano de nuestro ejemplo soporta infinidad de incomodidades, rechaza las oportunidades que se le presenten para progresar y se sume en un conformismo absurdo sin importarle el hacinamiento en que vive y sin importarle tampoco que la densidad de población en el barrio, colonia o zona en que reside -- aumenta perceptiblemente con el transcurso del tiempo.

Por lo que toca a las familias provenientes del campo o de la provincia, su conformismo es todavía más lacerante porque llegan sin idea alguna de lo que constituye un habitat construido -- en condiciones de sanidad y normalmente pasan a integrar esas -- zonas llamadas cinturones de miseria en donde viven en condiciones infrahumanas, en cuartuchos semifijos o provisionales, construidos con toda clase de desechos y desperdicios de materiales que amontonan y acumulan en grotescas chozas, carentes de agua, drenaje y energía eléctrica.

La conducta urbana antes señalada que observan los integrantes del grupo social a estudio es decir, los habitantes de la ciudad de México, Distrito Federal ha motivado que algunas -- zonas de la gran urbe se degraden paulatinamente, tanto en urbanismo como en la calidad de sus construcciones y el nivel económico de la gente que las habita, abaratando las propiedades en ellas existente. Los porcentuales de ese fenómeno nos lo señala-

Enrique Cervantes Sánchez<sup>(132)</sup> apuntando que: "Un 80 por ciento del área metropolitana está ocupado por viviendas, de las cuales por lo menos el 65 por ciento son fraccionamientos irregulares y precarios fuera de las disposiciones urbanas; el resto corresponde a viviendas que cumplen con tales disposiciones y son ocupadas por familias de estratos económicos medios y altos."

Aquéllos integrantes del grupo social que cuentan con recursos económicos importantes, viven en unión de sus familias en espaciosas residencias, villas o casas que por lo regular permiten que cada miembro de la familia tenga una habitación que utilizan en privacidad, que cuenta con cuarto de baño propio, con agua potable las veinticuatro horas del día, suministro de energía eléctrica, gas, comunicaciones rápidas hacia cualquier punto de la ciudad y algún sistema de vigilancia mas o menos depurado.

Otro grupo social con posibilidades económicas que podríamos calificar como de mediano alcance, toma en arrendamiento locales destinados para ese fin y en ellos habita en unión de su familia, cubriendo mensualidades de renta que le impone el arrendador. De este grupo tienen oportunidad de salir algunos de sus integrantes, siendo aquéllos que resuelven el problema de su habitación personal, adquiriendo departamentos en condominio, de los tres tipos conocidos, es decir, horizontales, verticales o mix--

---

(132) CERVANTES Sánchez, Enrique. "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México", ponencia para Metrópolis 87. Tomada de: Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la Región Centro. Secretaría de Programa -- ción y Presupuesto. México, octubre, 1983, pág. 1

-tos, cubriéndolos en ocasiones bajo el financiamiento de instituciones bancarias mediante préstamos hipotecarios y en otras -- ocasiones bajo contratación directa con el constructor y en abonos o parcialidades que resultan agobiantes por la tasa de interés que impone el vendedor. De esta manera, retomamos la materia del condominio como solución parcial y a veces mínima del problema habitacional de la ciudad de México, Distrito Federal.

La diversa reglamentación que en los últimos tiempos ha tenido desde el punto de vista legislativo el contrato de arrendamiento habitacional, ha frenado la canalización de inversión destinada a la construcción de inmuebles dedicados para tal fin en el Distrito Federal; pero como observamos que los grandes constructores han consagrado toda especie de recursos, incluyendo -- los financieros, a la construcción de inmuebles destinados a condominios que en cierta forma han ayudado a resolver una parte -- del problema habitacional, pero estos últimos inmuebles sólo resultan accesibles para personas que tienen recursos económicos -- de cierta consideración o que obtienen buenos sueldos y remuneraciones por el desempeño de su trabajo; sin embargo, en la construcción de edificios dedicados al régimen de propiedad en condominio, no se encuentra la solución de los problemas habitacionales de personas de escasos recursos económicos que habitan en -- vecindades, cinturones de miseria o en lugares bastante distantes de la zona urbana que conforman la ciudad de México, D.F., -

porque sería imposible financiar a ese tipo de integrantes de la sociedad para la adquisición de tales condominios, puesto que -- simplemente estarían en imposibilidad económica de cubrir su precio.

Fué necesario que un movimiento telúrico de gran intensidad, sufrido por la ciudad de México, Distrito Federal el día -- 19 de septiembre de 1985, destruyera gran parte de vecindades y habitaciones de toda clase para que el gobierno de la ciudad de México ante esa agudísima necesidad de procurar habitación en -- condiciones de sanidad mínima, ideara, proyectara y construyera viviendas de carácter vecinal que dieron solución habitacional a numerosísimas familias que vivieron por largas temporadas prácticamente en la calle o en refugios improvisados de acuerdo con -- las necesidades de tanta gente que quedó sin techo bajo el cual pernoctar.

Esa medida del condominio de carácter vecinal sólo pudo tener el éxito que alcanzó, porque el gobierno de la ciudad de México además de haber expropiado inmuebles de particulares, destinó terrenos de su propiedad y otros de propiedad federal a la -- construcción de viviendas tipo, pequeñas en sus dimensiones, que solucionaron problemas de sanidad y de vida en común que ha elevado la calidad de vida de sus actuales ocupantes, mejorando las relaciones interhumanas de esos grupos sociales que aceptaron -- dejar sus nauseabundas habitaciones vecindarias por un departa--

-mento construido bajo el régimen de condominio vecinal, financiado por el Estado y por otros organismos, con recuperación de la inversión por medio de pagos módicos a largo plazo de los adquirentes de ese tipo de viviendas. Por todos lados de las zonas en que se resintieron con mayor intensidad los efectos de los movimientos sísmológicos de referencia, encontramos ese tipo de condominios de carácter vecinal que sí resuelven en gran parte el problema social de la habitación y recupera desde el punto de vista urbano zonas que gradualmente se habían depauperado porque los propietarios de las vecindades en ellos existentes no tenían ningún interés por mejorar ese tipo de habitaciones y mucho menos intervenían en el mejoramiento de la zona en que se encontraban esas vecindades.

Creemos que la creación de este tipo de condominios de carácter vecinal resolvieron de golpe un sin número de problemas de todo tipo, en vista de que los adquirentes han mejorado como grupo social en sus relaciones interhumanas las condiciones en que vivían, las cuales son ahora mucho mejores a las que tenían hasta antes de que se produjeran los sismos de que hemos venido hablando y al mejorar la calidad y nivel de vida en que ahora se desenvuelven, se refleja en su disposición hacia el trabajo, sin dejar por ello costumbres que operan en contra de la integración social, como son entre otras, la del alcoholismo y la drogadicción.

## B.- Problemas Sociales.-

Además de los problemas económicos que ocasiona la escasez de la vivienda en el Distrito Federal nos encontramos con otro tipo de problemas sociales que consideramos necesario estudiar con el objeto de llegar a las conclusiones que impone este trabajo en relación con los condominios de carácter vecinal como una de las pequeñas soluciones al problema aquí señalado. De manera enunciativa nos permitimos señalar como principales problemas sociales, los de la promiscuidad, insalubridad, delincuencia, falta de oportunidades e incultura, que son los que atañen más directamente a los integrantes de los núcleos sociales agrupados en colonias, barrios y vecindades en el Distrito Federal. También nos permitimos señalar los problemas familiares y culturales que acarrea ese al parecer insoluble problema habitacional, para concluir con las normas punitivas que contempla el Derecho Penal en relación con la conducta interhumana que se observa en las grandes concentraciones humanas, en sectores marcados como de densa población en el Distrito Federal.

Si por promiscuidad entendemos la convivencia heterogénea de personas de diferentes sexos, encontramos que en grandes zonas de la ciudad de México existe el problema de la promiscuidad, porque la escasez de viviendas motiva que en pequeños espacios familias enteras convivan, si así se le puede llamar, con otras familias numerosas, en condiciones lacerantes de insalubridad,--

porque los servicios municipales aparte de anticuados y obsoletos, resultan insuficientes, cada día que transcurre en la historia de la gran ciudad, para atender las necesidades mínimas de cada habitante en ese renglón.

Hablamos de grandes zonas en el Distrito Federal, pero también debe de comprenderse para el análisis de dicho problema a los llamados cinturones de miseria que rodean a lo que fué el Distrito Federal y que ahora se le conoce como mancha urbana o zona conurbada. En esas zonas, una vez excluidas las llamadas residenciales, nos encontramos con que en departamentos inicialmente planeados para que viviera una familia, son habitados por tres y hasta cuatro familias, y que los seres humanos que viven y se interrelacionan en el departamento de nuestro ejemplo llegan a sumar en ocasiones hasta veinticinco personas en espacios tan reducidos que no alcanzan en ocasiones ni siquiera los sesenta metros cuadrados. Pero hay otros lugares que conocemos con el nombre de vecindades, integradas por espacios destinados a habitación, construidos, si podemos usar el significado de esa palabra para el fin que señalamos, con desperdicios de materiales de construcción de toda índole y techados con láminas de plástico, de asbesto, de metal y hasta simples cartones que malamente abrigan a familias enteras de las inclemencias del tiempo.

Ese tipo de vecindades, en la mayoría de los casos comprenden numerosas viviendas protegidas según se ha dado en llamar --

por el Decreto de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de - 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 30 del mismo mes y año, que prorrogó por ministerio de la ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento destinados para habitación del arrendatario y sus familiares, cuya renta fuere - inferior a los trecientos pesos mensuales.

Es incuestionable que las edificaciones más recientes sólo son autorizadas para su levantamiento por el Departamento del -- Distrito Federal si los espacios habitables reúnen determinadas- características que se encarga de valorar el departamento de in- geniería sanitaria del propio gobierno del Distrito Federal; los edificios autorizados fueron levantados bajo dichas especifica-- ciones, calculadas para que cada habitación fuera ocupada por -- una familia integrada por cinco o seis personas, es decir, por - el padre, la madre y tres o cuatro hijos como máximo. Pero una - vez construídas y entregadas a los inquilinos o compradores se-- gún el caso, dichos ocupantes permitieron que otros miembros de- su familia y aún extrañas llegaran a habitar esos departamentos- tipo, así que es desde el punto de vista sociológico la interre- lación humana que deriva de la escasez de viviendas lo que propi- cia la promiscuidad con los indeseables efectos de falta de hi-- giene en los moradores de esos departamentos de condiciones anti- higiénicas en el uso de los servicios sanitarios y agua potable, que provocan una serie de problemas que se observan entre los --

ocupantes de las vecindades o edificios de departamentos que nos hacen pensar en ocasiones que resultan insolubles porque los moradores se oponen por todos los medios legales e ilegales posibles a ser removidos de sus casuchas o viviendas, ello sin contar que existió un mercado negro de ese tipo de habitaciones, -- porque los beneficiarios originales de las rentas congeladas hicieron negocio al traspasar su vivienda mediante el pago de determinado precio a un tercero que la ocupa. ostentándose como -- causahabiente del inquilino original.

Creemos fundadamente que esas altas zonas de promiscuidad podrían ser recuperadas en beneficio de la ciudad en primer término y, en segundo, de los grupos sociales que las habitan, mediante la construcción de condominios de carácter vecinal, porque si bien es cierto que resultan tan pequeños como las viviendas que habitan los componentes de la sociedad en las vecindades y departamentos que señalamos, cuando menos, se eleva considerablemente el índice sanitario de sus ocupantes y evita en gran medida la promiscuidad por la privacidad que concede a los ocupantes en uso de ese tipo de pequeños condominios, con mayores comodidades que las malolientes viviendas que en gran número encontramos por casi todos los rumbos de la ciudad.

Nos creemos en la obligación de hacer todo lo que esté a nuestro alcance para liberar de la promiscuidad a los grupos sociales de más escasos recursos económicos, dándoles una vivienda digna, limpia y con mayor privacidad.

Al hablar de la promiscuidad en que viven y se interrelacionan la gran mayoría de los habitantes de la ciudad de México se hace necesario tratar el problema de la insalubridad, que resulta lacerante porque nos hace descubrir a cada paso que muchísimos seres humanos viven en condiciones infrahumanas en la que ha sido considerada por el consensu mundial como la ciudad más grande del mundo.

La ciudad de México en la época de la colonia, fué edificada sobre algunos terrenos paulatinamente ganados a las aguas del lago en que se fué asentando poco a poco. La falta de solidez -- del terreno y la existencia de un alto índice de humedad en el subsuelo impidieron la creación de una buena red de drenaje para la eliminación de aguas negras; el lugar en que se encuentra enclavada nuestra ciudad capital, rodeada de montañas por mucho -- tiempo impidió el desalojo normal de las aguas negras y ello motivó que por siglos sus habitantes padecieran inundaciones de -- sus calles en la época de lluvias, fenómeno que aún observamos en algunas zonas conurbadas, especialmente por lo que se refiere a los asentamientos humanos enclavados en la zona del Lago de Texcoco.

Esa falta de planificación urbana nos ha hecho padecer por falta de un drenaje adecuado y por la falta de una red de suministro de agua potable como corresponde o debería corresponder -- a la ciudad más grande del mundo; el hundimiento permanente del lugar en que se asienta el centro de la ciudad de México y algu-

-nas de sus mas bellas colonias provocan rupturas en el drenaje y en la red del agua potable que requiere de una gran cantidad - de horas de trabajo para hacer los remiendos y composturas que - permitan a la ciudad seguir evacuando sus desechos. Pero esa si- tuación también incide sobre los habitantes de la gran ciudad, - quienes son víctimas de males digestivos con gran frecuencia, -- por ingerir aguas que no alcanzan el grado de potabilidad y por respirar un aire viciado y enrarecido que mantiene en suspensión una gran cantidad de elementos tóxicos, entre los que encontra-- mos materias fecales que nos indican la alta peligrosidad, por - falta de higiene de la vida en la ciudad de México, Distrito Fe- deral.

La gravedad del problema resulta mayúsculo, si tomamos en- consideración que uan gran cantidad de espacios destinados a "vi vienda" ni siquiera cuentan con servicios de drenaje y agua pota- ble, lo que motiva que la población intantil sea víctima de epi- demias de todo tipo que atentan contra la vida de todo ser huma- no. Deseable sería que todas las viviendas en el Distrito Fede-- ral ofrecieran condiciones de higiene suficientes para reducir - las probabilidades de que sus ocupantes contraigan enfermedades- cuyo origen, frecuencia o persistencia sean imputables directa-- mente a la casa habitación.

Desde luego que el condominio de carácter vecinal no puede resolver de plano los problemas de insalubridad que padece toda- la ciudad de México pero consideramos, que sí eleva en gran mediu

-da el índice de sanidad en que pueden vivir sus habitantes puegto que todos los condominios que se construyeron de ese tipo --- cuentan con drenajes adecuados que derivan las aguas negras ha--- cia la red de drenaje profundo de la gran ciudad.

Dentro de los problemas sociales que se originan por la escasez de vivienda encontramos el de la delincuencia; en efecto, - la conducta que observan individuos que transgreden normas de derecho en forma deliberada y constante o cuando menos en cualquier oportunidad que se les presente, la encontramos en todos los niveles en que podríamos dividir este efecto, un grupo social como el que conforma la ciudad de México, Distrito Federal. En todos- esos estratos sociales de esa imaginaria división encontramos individuos que se sostienen y sostienen económicamente a sus fami- liares con el producto de atracos, robos, fraudes y todo tipo de- delitos patrimoniales, en detrimento de los demás integrantes -- del grupo social con los que se relacionan esos delincuentes de- manera permanente u ocasional; sin embargo, en las grandes con- centraciones de seres humanos en reducidos espacios, encontramos que esa conducta delictiva tiene mayor connotación y alcanza ni- veles elevadísimos, ya sea por el gran número de personas que -- habitan en zonas señaladas de la gran ciudad o porque la vigilancia que debe proporcionar el gobierno del Distrito Federal es -- escasa, inexistente o nula ya que, el personal destinado para -- ese fin, no ejerce vigilancia alguna por temor a los grupos de -

delincuentes organizados en pandillas o bandas o bien, porque a largo o corto plazo terminan esos agentes del orden público encoludirse o asociarse con los transgresores de la Ley, pasando a integrar como miembros activos y hasta jefes de esos grupos delictivos.

Sin embargo, también existe otro tipo de delitos que derivan del roce permanente de las interrelaciones de los individuos integrados en concentraciones densas de población dentro de la gran ciudad, porque dicho roce social aunado al grave problema del alcoholismo, que amablemente es contemplado por nuestros publicistas como "los brebajes socializantes" sin importarles los resultados de desintegración social que provocan, así como el uso inmoderado de drogas y alcaloides, provoca continuas riñas que en muchos casos llegan hasta el homicidio de uno o varios de los contendientes, con resultados francamente contrarios a la armonía, respeto y cooperación que estimamos debe prevalecer en toda interrelación humana.

En la actualidad, con facilidad podemos constatar en forma directa que en un mismo barrio se forman grupos de jóvenes y aun de niños, en un principio sin una finalidad definida, pero que se encuentra afianzada por sentimientos de camaradería y de amistad que substituyen la falta de cariño y la falta de interés que muestran los padres respecto de sus hijos. Esos grupos sociales resultan de sumo interés para el sociólogo investigador porque -

en ellos encontramos que la aceptación de un individuo habitante del entorno social a un grupo determinado, causa en ese nuevo integrante sensaciones de fuerza, de poder, de prepotencia y de -- lealtad ciega hacia los demás integrantes del grupo; fenómenos -- que desde luego no pueden contemplarse en la interrelación familiar de padres e hijos, ya que ese tipo de interrelación ha perdido su fuerza por la indolencia y falta de interés que demue-- tran algunos padres respecto de la conducta, amistades y relacio-- nes de sus hijos con los demás integrantes del grupo social.

Algunos sociólogos han calificado la inclinación de determinados individuos a la comisión de actos delictivos como conduc-- tas desviadas; entre dicho tratadistas encontramos al maestro -- Leandro Azuara Pérez<sup>(133)</sup> quien sostiene que: "La mayor parte de las pandillas juveniles de carácter delincuente se encuentra en los arrabales de las grandes urbes, su existencia es atribuida -- a la pobreza, a los hogares destruidos y a la desorganización fa-- miliar. Esas condiciones integran una parte de los factores que-- originan la delincuencia, ninguna de dichas causas consideradas-- de forma aislada puede explicarla. Si tomamos como ejemplo la po-- breza, podemos percatarnos de que ella solamente es capaz de pro-- ducir delincuencia y degenerar en una subcultura desviada sola-- mente cuando está ligada a un desajuste entre los fines cultural

---

(133) AZUARA Pérez, Leandro. Sociología. 8a. Edición. Editorial--Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 81.

-mente sancionados y las oportunidades de que disponen los individuos para alcanzarlos."

Por su parte, el sociólogo Ely Chinoy<sup>(134)</sup> opina sobre dicho fenómeno social que: "Los delincuentes rechazan explícitamente los valores de la clase media... se burlan de los convencionalismos en las maneras y destruyen deliberadamente a la propiedad. Roban más para "mandar al diablo la cosa", que por el uso o la utilidad que pueden sacar de ella.

Un aspecto muy importante de la agresión, de la destructividad, de la rapiña y de otras formas de violencia y daño malicioso aparentemente sin propósito, es el significado simbólico y emocional que tienen para el delincuente, más que su valor utilitario. Conformándose a estos patrones desviados, muchos delincuentes se aseguran un status frente a sus compañeros, como un sustituto del que no pueden encontrar en una comunidad más amplia."

Consideramos que lo sostenido por el tratadista antes citado no es la regla general, en virtud de que debido a la situación económica que se vive en la actualidad mucha gente se ha visto orillada a delinquir a fin de obtener elementos para su subsistencia por el desempleo imperante.

En cualquier sociedad se produce un alto índice de delin-

---

(134) CHINOY, Ely. Ob. Cit. Pág. 382.

-cuencia, agravado en las grandes ciudades en espacios reducidos porque es una resultante de la escasa cultura de los integrantes de esos grupos sociales avecindados en barrios, colonias y delegaciones, que por el sólo hecho de pertenecer a ellas crean entre sí lazos de fraternidad y de mutuo apoyo en contra de otros grupos pertenecientes a barrios distintos.

La existencia de soluciones al problema habitacional como el del condominio de carácter vecinal, reducen un poco los índices de delincuencia, porque la conducta de los individuos cambia un tanto cuando habitan viviendas limpias, cómodas y en un ambiente de mejor nivel social, aún cuando no logra desaparecer ese -- grave problema social ni mucho menos abatir los índices de criminalidad que registra en aumento la ciudad de México, Distrito Federal. Las soluciones deben buscarse en ámbitos de cultura en general y de enseñanza en especial, procurando la motivación que active el interés de los padres respecto a la conducta de sus -- hijos y arranque a estos, del ocio y la prepotencia que les in-- funden los grupos inclinados a la delincuencia a que pertenecen.

Otro de los problemas sociales que confronta toda gran ciudad lo encontramos en el desempleo de las personas en aptitud de trabajar, por la falta de oportunidades que se derivan de la escasez de empleos y la gran cantidad de personas que pueden desempeñar un puesto de nueva creación o que llegue a encontrarse vacante. Ese desempleo motiva en el mercado de la fuerza de traba-

-jo que muchos de los integrantes de la sociedad dediquen su --- tiempo a actividades que pueden ser calificadas de subempleo, o al comercio ambulante que actualmente se presenta como un problema insoluble en el Distrito Federal.

El investigador sociológico que analice los lugares en que habitan los desempleados, subempleados y comerciantes ambulantes, con facilidad llegará a la conclusión de que casi la totalidad de los desempleados son el resultante de la poca o nula preparación académica de esos individuos que se traduce en falta de oportunidades crónicas e insolubles. Por otra parte esas personas, por su carencia de los recursos económicos suficientes o -- por su total falta de ellos habita en lugares con alta densidad de población y viviendas carentes de higiene y de comodidades, - que se localizan en zonas sin vigilancia, donde campea el uso de la fuerza por parte de grupos antisociales que someten a los componentes de la sociedad a que nos venimos refiriendo, por medio de la violencia, la amenaza y el terror.

Esa falta de oportunidades en los individuos muchas veces ocasiona que los jóvenes e incluso los adultos se agrupan y forman pandillas delictivas dedicadas principalmente al robo, se--- cuestro y a otros tipos de actividades ilícitas con fines monetarios, actividades éstas que les permite obtener el dinero con el cual puedan comprar el estilo de vida y los símbolos materiales del status apreciado en la comunidad general.

Consideramos que para aliviar un poco el problema del desempleo, mucho podría hacerse con una planificación urbana adecuada por medio de la cual el gobierno del Distrito Federal creara grandes zonas habitacionales del tipo del condominio de carácter vecinal, que permitiría emplear bastante fuerza de trabajo en su construcción, proporcionando viviendas higiénicas y dignas aunque no espaciosas para los entes sociales con menores recursos económicos y con menores oportunidades para progresar.

Al inicio de este apartado señalamos como uno de los problemas sociales que ocasiona la escasez de la vivienda en el Distrito Federal es el que denominamos como "problemas familiares" y cuyo exámen haremos ahora a continuación.

**a).- Problemas Familiares.**

Cuando una pareja forma una familia y decide asentarse en un barrio, encontramos que la permanencia de la familia que forman se prolonga por generaciones, ya que los hijos de esa primer pareja buscan acomodo en ocasiones hasta en la misma habitación que primero ocuparon sus padres y conviven con ellos ya casados en la misma vecindad o barrio, con el objeto de estar lo más cerca posible de sus familiares por los lazos de consanguinidad -- que les une. Esa situación multiplicada por innumerables veces -- agudiza los grandes hacinamientos de seres humanos unidos por interrelaciones sociales y atados por los lazos familiares.

Es raro que el integrante de un barrio decida alejarse de él y aislarse en un barrio vecino o distante para formar a su vez su propia familia en virtud de que como sostiene David G. -- Mandelbaum<sup>(135)</sup> en el estudio que hace sobre los Agrupamientos -- sociales que: "El grupo local es tan importante para los hombres de todo el mundo no sólo porque señala el área dentro de la cual la familia vive y trabaja, sino porque es el hogar de cada uno -- de sus miembros.... En la vida urbana, el miembro del grupo local conoce las calles y las tiendas del vecindario de su hogar -- y está familiarizado con los sitios buenos y con aquéllos que de ben evitarse. Además, conoce a las personas y sus costumbres. En sus relaciones con vecinos que no le gusten, sabrá de que manera pueden ser desagradables. Sus amigos están allí y conoce sus getos y modo de hablar;...para la mayor parte de la humanidad, la comunidad local contiene prácticamente todo su sociedad y su cultura. La mayoría de la gente que conoce y aprecia, todas las costumbres, creencias y actividades que practica, existen dentro de su comunidad local."

Es indudable que esa situación encarece el precio de las -- viviendas y agudiza su falta, porque todos los hijos de los pa--dres que primero se asentaron en el barrio, al llegar a la edad--adulta se unen libremente o contraen matrimonio con integrantes--

---

(135) SHAPIRO, Harry L. Hombre, Cultura y Sociedad. Editorial -- Fondo de Cultura Económica. s/e. México 1975. Pág. 392.

del mismo barrio y continúan habitando en el mismo en condiciones de sordidez y suciedad que solo pueden ser calificadas como condiciones miserables indignas de un ser humano.

Esos problemas familiares agravan la falta de viviendas, de manera tal que los esfuerzos del gobierno de la ciudad de México resultan infructuosos para resolver el problema de la vivienda en nuestra gran ciudad.

Algunos urbanistas han considerado la posibilidad de extender la mancha urbana abarcando municipios limítrofes de la ciudad de México ya enclavados en el Estado de México y Morelos, pero hemos observado que ese tipo de soluciones agravan otros como lo son los de escasez de agua potable, de vigilancia y educativos que devoran todos los recursos que el gobierno de la ciudad de México pudiera allegarse, obteniendo escasas soluciones por la incontenible inmigración de las gentes de provincia hacia la gran ciudad.

En época reciente se han instrumentado políticas tendientes a descentralizar la ciudad de México, llevando hacia zonas lejanas enclavadas en los Estados de Querétaro, Puebla, Jalisco, San Luis Potosí, industrias, oficinas gubernamentales, mediante la creación de empleos en zonas distantes del Distrito Federal pero como con asombro observamos que todas aquellas personas que son removidas con el señuelo de mejores oportunidades en las zonas que sirven para la desconcentración, invariablemente abando-

-nan el trabajo y regresan al barrio que les vió nacer y en él--  
viven aún sin empleo y en condiciones miserables como las ya ---  
apuntadas. Tampoco creemos que pueda ser una solución la descen-  
tralización de las oficinas gubernamentales, fábricas e indus---  
trias porque si bien es cierto que benefician a las zonas de in-  
terés de nueva creación los empleos bienen a ocuparlos en defini-  
tiva gentes de provincia que sí tienen interés en permanecer en-  
sus lugares de origen. En consecuencia, las soluciones apuntan -  
hacia la posibilidad de resolver el problema habitacional en el-  
Distrito Federal con la creación de viviendas reducidas como las  
creadas en los condominios de carácter vecinal.

**b).- Problemas Culturales.**

Empezaremos por dar una definición sociológica de lo que--  
debemos entender por cultura.

El sociólogo Ely Chinoy al referirse a la cultura nos dice  
que ésta es: "la totalidad de lo que aprenden los individuos en-  
tanto miembros de la sociedad; es una forma de vida, un modo de-  
pensar, de actuar y de sentir."<sup>(136)</sup>

Según Tylor<sup>(137)</sup> "Cultura es el todo complejo que incluye-  
al conocimiento, las creencias, el arte, la moral, el derecho, -  
la costumbre, y cualquiera otra capacidad y hábito adquirido por  
el hombre en cuanto que es miembro de la sociedad."

---

(136) CHINOY, Ely. Ob. Cit. Pág. 36.

(137) Citado por Ely Chinoy. Ob.Cit. Pág. 36.

La importancia de la cultura radica en el hecho de que proporciona el conocimiento y las técnicas que le permiten sobrevivir a la humanidad, tanto física como socialmente. De ahí que, -debemos preocuparnos por proporcionar la educación y cultura necesaria a nuestros hijos para su supervivencia.

Tomando en cuenta la definición que Tylor le dá a la cultura, vemos que el hombre en cuanto que es miembro de la sociedad posee una cultura ya sea buena, mala o deficiente pero al fin -- cultura, por lo que, nuestro enfoque lo haremos en relación a -- esos grupos sociales que viven hacinados en los barrios populares del Distrito Federal.

En dichos lugares y dada las grandes concentraciones humanas que ahí viven, los problemas culturales son muy grandes y -- tienen su raíz en la defectuosa enseñanza que recibe la población infantil de dichos barrios, pues siendo aquélla muy numerosa y aumentándose más de generación en generación y dada la situación económica que obliga a los padres a enviar a sus hijos a escuelas oficiales, éstas trabajan con exceso de su capacidad en las aulas y con materiales escolares insuficientes, lo que necesariamente se traduce en un bajo nivel de escolaridad, ocasionando con ello un índice cultural deficiente.

Es de tomarse en cuenta que influye demasiado en dichos -- grupos sociales el poco interés de los padres por proporcionar -- a sus hijos una educación y un nivel de cultura más elevado en -- virtud de los aprietos económicos en que se encuentran, ya que, -

necesitan más que dichos hijos produzcan desde muy temprana edad y alleguen dinero al hogar en lugar de que vayan a prepararse a una escuela, ocasionando también con ello que la población de -- esas grandes concentraciones no se mejoren culturalmente y por -- consiguiente sigan en esos barrios en condiciones de miseria que no les permite mejorar ni en vivienda, ni en alimentación y mu-- cho menos en vestido, puesto que para ello sería necesario que -- adquirieran una preparación más elevada.

Pensamos que con la construcción de viviendas como las --- creadas en los condominios de carácter vecinal en las que anima a sus habitantes un nuevo espíritu, derivado entre otras cosas - del hecho de sentirse y ser propietarios de su vivienda, de una mayor amplitud de espacio habitable que elimina la promiscuidad - y de mayores condiciones de higiene, impulsaría a los padres a - vigilar más la educación de sus hijos, a estar más pendiente de ellos, a enviarlos a prepararse a las escuelas, influiría bas-- tante en el ánimo de dichas gentes para salir de esa apatía en-- que viven.

Por ello, creemos también que la construcción de estos con-- dominios de carácter vecinal, para que tengan mejor éxito, deben ser acompañados de la construcción de nuevos planteles escolares con capacidad suficiente para la población que los habite y con-- ello no sólo mejorar el índice de escolaridad de sus niños sino-- también el entorno cultural del barrio que indudablemente mejora-- rá.

Aunado con los problemas familiares y culturales que hemos señalado anteriormente, encontramos problemas de tipo penal que se generan en esos grandes conglomerados de personas que viven - hacinadas, en condiciones de miseria y rodeadas de delincuentes - que hacen de esos barrios su morada; de este tipo de problemas - trataremos en el inciso siguiente.

c).- Problemas de tipo Penal.

Es indudable que la ciudad proporciona el ámbito y las con condiciones apropiadas para la comisión de delitos tales como: el - fraude, robo, homicidio, lesiones, violaciones, etc.; debido a - ello, tanto los adultos como los jóvenes y de manera asombrosa - los niños, están expuestos a caer en las garras de la prostitu-- ción, el alcoholismo, la toxicomanía y el juego, dándose esta si tuación sobre todo en los habitantes de los barrios, ciudades -- perdidas y los llamados cinturones de miseria que se encuentran en el Distrito Federal en donde las familias viven en forma aglo merada y la promiscuidad fomenta la inmoralidad, degradando la - dignidad tanto de hombres como de mujeres.

En relación con la promiscuidad que se vive en los grandes asentamientos humanos y barrios pobres del Distrito Federal y la inmoralidad que priva en varios de sus hogares, el maestro Bernaldo de Quirós<sup>(138)</sup> hace una pintura cabal de ésta situación y de sus temibles consecuencias; al respecto dice: "Viviendo y dur

---

(138) QUIROS, Bernaldo de. Estudios Sociológicos (Sociología Urba na). Tomo Primero. Séptimo Congreso Nacional de Sociología. 1956. Instituto de Investigaciones Sociales UNAM. Celebrado en Monterrey, N.L., pág. 405.

-miendo en la promiscuidad, es maravilla que el adulterio y el incesto no sean más frecuentes de lo que son, con serlo mucho -- más de lo que se cree generalmente.... Y duermen en la misma casa como comen en el mismo lecho; hasta que una noche el hombre, despertando en el orgasmo y en estado de semi-inconciencia, se halla entre los brazos de su hija, de su hermana, o de la mujer más próxima."

Esta situación, trae como consecuencia que nazcan gran cantidad de hijos no deseados que necesariamente van a crecer sin cariño, sin atención y sin ninguna vigilancia por parte de los padres; éste tipo de personas crecen con desajustes emocionales que tarde o temprano los pueden llegar a las garras del vicio, convirtiéndolos en delincuentes desde muy temprana edad.

Los desajustes emocionales no solamente privan en el ejemplo antes citado sino que también los encontramos en los hijos de muchos de los hogares en donde la familia es muy numerosa y las condiciones de pobreza son tan lacerantes que los padres se desobligan por completo de sus hijos a grado tal de que los mismos tienen que buscar desde pequeños su sustento sin importarles a los padres como lo obtienen, de donde lo obtienen, las compañías con quienes andan o los vicios que tengan; este tipo de situación influye bastante para que dichos jóvenes o niños tarde o temprano se dediquen a delinquir para proporcionarse el dinero que necesitan a fin de cubrir su sustento o sus vicios.

La situación imperante en la actualidad hace que otro grupo de personas residentes de este tipo de barrios o colonias diferente del anterior, por las condiciones de miseria en que viven, la falta de oportunidades para desempeñar algún trabajo remunerado y la imperante necesidad de proporcionarle alimentos a su familia, se vea en la necesidad de delinquir.

Hay que tomar en cuenta que además de las condiciones de miseria en que viven los habitantes de los grandes asentamientos humanos y barrios pobres del Distrito Federal hay que aunarle el de las malas condiciones de salubridad e higiene que priva en dichos lugares ya que no tienen ni los más elementales servicios.

La escasez de habitaciones adecuadas y las malas condiciones en que se encuentran las actuales, dá por resultado que una gran cantidad de la población habite viviendas miserables, anti-higiénicas, insalubres y con espacios muy reducidos que los obliga a vivir amontonados, fomentándose con ello una promiscuidad -tal, que no sólo no permite que haya armonía y desarrollo espiritual de la familia sino que, engendra como antes dijimos, una -- gran variedad de delitos.

La construcción de edificios en condominio de carácter vecinal en el lugar donde se encuentran el tipo de viviendas a que nos hemos venido refiriendo, sería una de las soluciones que ayudaría bastante a resolver este grave problema de hacinamiento y-- reduciría el índice delictivo que priva en los grandes asenta --

-mientos humanos, en virtud de que, como se ha apuntado con anterioridad, se ha observado que tan pronto como un barrio o colonia donde abundan los maleantes, recibe los beneficios de la construcción de viviendas en condominio de carácter vecinal, construcción que trae aparejada pavimentación, alumbrado público, agua potable y la creación de parques y escuelas, opera una transformación en el ambiente y reduce en gran medida el índice delictivo.

II.- Causas que han dado origen al Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal.

Desde el punto de vista sociológico, pensamos que la existencia de inmuebles integrados por viviendas que se encuentran ocupadas al amparo de un contrato de arrendamiento con renta congelada y los sismos ocurridos los días 19 y 20 de septiembre de 1985, fueron las causas principales que dieron origen a la creación del condominio de carácter vecinal; en ese evento, procedemos a continuación a analizar brevemente estos dos puntos.

- A.- Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan de 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 30 de diciembre de 1948.

En la época de la segunda guerra mundial, cuando nuestro país entró en la contienda como parte beligerante, la situación económica que predominaba era muy crítica dada la constante ele-

-vación de los precios y el bajo salario imperante, por lo que el gobierno federal se vió en la necesidad de tomar medidas enérgicas a fin de impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en éstas a los obreros, a los empleados particulares y del Estado, se vieran impedidos de atender su standard de vida por la referida continua elevación de los precios en los artículos de primera necesidad, dictándose para tal efecto las disposiciones legales que fijaban los precios, entre las que se comprendía tanto a la alimentación como el alojamiento, ello en virtud de que ambos fueron considerados como indispensables para la vida.

Durante todo el tiempo que duró este problema se dictaron varios Decretos siendo el primero de ellos el de 10 de julio de 1942 que prohibió aumentar durante su vigencia, la renta de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquier otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal. Este tipo de medidas fueron tomadas no como solución al problema imperante sino para paliar o atenuar sus efectos sobre la clase social duramente afectada por ellos.

Tras de poco más de un año de vigencia del decreto referido, vino la expedición de un nuevo Decreto de 24 de septiembre de 1943 que prorrogó, en beneficio de los inquilinos, la duración de los contratos de arrendamiento de casas-habitación, cele

-brados a plazo fijo o por tiempo indeterminado, reiterando la prohibición absoluta de elevar directa o indirectamente, el precio de los arrendamientos señalado en los contratos de referencia.

Concluido el estado de emergencia bélica en que se vió envuelta la nación y durante el cual se expidieron los decretos antes señalado, el Congreso de la Unión expide el de fecha 28 de septiembre de 1945 mediante el cuál se levantó la suspensión de garantías que rigió en el país durante el aludido estado de emergencia y el de 28 de diciembre del mismo año, que reformó el primero y convalidó los dos anteriores, de congelación de rentas y prórroga de los contratos de arrendamiento, declarándolos vigentes hasta en tanto fueran derogados por una ley posterior; más tarde, con fechas 11 de febrero de 1946 y 30 de diciembre de --- 1947, sin solución de continuidad en sus respectivas vigencias, -- ni en su finalidad de apoyo al inquilino de exiguos recursos, -- frente al problema de la escasez y carestía de las casas habitación, la propia legislatura expidió, sucesivamente, dos diversos decretos, manteniendo por tiempo limitado las referidas congelación de rentas y prórroga de contratos de arrendamiento.

Al expirar el término señalado para la vigencia del segundo de los decretos citados, se expidió el de 24 de diciembre de 1948 que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 del mismo mes y año y es al que nos referiremos a continuación.

-ción en virtud de que a la fecha continúa vigente. (139)

El decreto mencionado reviste suma importancia porque sus efectos han resultado duraderos hasta nuestros días y en una --- gran parte cambiaron la fisonomía de nuestra gran ciudad, impiendo en gran escala, medidas urbanísticas que desde hace mu--- chos años hubieran resuelto la existencia de vecindades e inmuebles en general dedicados al arrendamiento.

La existencia de dichos inmuebles ha ido depauperando grandes zonas de nuestra ciudad en virtud de que, dicha medida ha impedido un desarrollo urbanístico puesto que, los propietarios de los mismos por no ser negocio para ellos por las irrisorias rentas que producen, para nada se preocupan en darles mantenimiento causando con ello un deterioro constante en el inmueble.

Como una medida de emergencia el legislador prorrogó los efectos de los contratos de arrendamiento, sin alteración de ninguna de sus cláusulas y por tiempo indefinido de aquéllos locales destinados para habitación que ocupasen tanto el inquilino como los miembros de su familia, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres y los destinados a comercio e industrias, con excepción de los contratos de arrendamiento --

---

(139) Para los antecedentes del Decreto de 24 de Diciembre de -- 1948 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1948 que contiene la prórroga de los contratos, se tomó como base lo asentado por el maestro Rafael Rojina Villegas en su obra Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto. CONTRATOS. Volúmen II, 2a. Edición. Editorial Antigua Librería Robredo. México 1956. Págs. 179 a 181.

que tuvieron por materia casa habitación que en el momento de la promulgación de dicho Decreto tenían una renta superior a los -- trescientos pesos mensuales, creando la figura de la compensa--- ción en favor de los inquilinos que se encontreren obligados a - desocupar la localidad arrendada protegida pro el citado decre-- to, por las causas señaladas con precisión en su artículo 5º.

El decreto en estudio en base a su artículo 9º declaró nu- lo por ministerio de Ley a todos los convenios que en alguna for~~ma~~ modificaren el contrato de arrendamiento protegido por dicho- ordenamiento, privando de efectos jurídicos a los documentos de- crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar ren- tas mayores, y en el tercero de los transitorios del propio de-- creto, se derogaron todas las disposiciones del Código Civil y - del Código de Procedimientos Civiles que se opusieran al mismo.

La protección derivada de dicho decreto en beneficio de -- una gran parte de los integrantes de la sociedad que se encontra~~ba~~ ban dentro de sus lineamientos al momento de su promulgación, se prolongó congelando materialmente el aumento de las rentas de -- esas viviendas con efectos políticos insospechados ya que, nin-- gún gobierno dentro de su vigencia, se atrevió a dar por termina~~do~~ dos los efectos del mismo para evitar algún estallido social, -- puesto que, numerosas personas siguen beneficiadas hasta el mo-- mento con dicho ordenamiento legal.

A la fecha, los propietarios de los predios en que se loca~~ba~~

-lizan viviendas de las llamadas "congeladas" siguen padeciendo los efectos del decreto mencionado, ya que se encuentran en la imposibilidad de aumentar las rentas, provocando con ello que los aludidos propietarios se abstengan de efectuar mejoras en los predios afectados en virtud de que resulta incosteable efectuar cualquier inversión tendiente a mejorar las condiciones de higiene, de vida y aún de seguridad de sus ocupantes, en razón de que las rentas que perciben no alcanzan ni siquiera para cubrir una pequeña parte del impuesto predial que se tiene que pagar al erario del gobierno del Distrito Federal.

Ante esta situación, las zonas en que se localizan vecindades completas protegidas por los efectos del decreto a que nos hemos venido refiriendo, con el paso del tiempo se fueron deteriorando y en la actualidad dan muy mal aspecto a nuestra ciudad; a pesar de que muchas de esas viviendas se derrumbaron por efectos de los sismos que sufrió la ciudad de México los días 19 y 20 de septiembre de 1985, aún quedan bastantes que se encuentran en muy mal estado de habitabilidad y en las que sus ocupantes viven en condiciones infrahumanas.

El Decreto en cuestión, motivó consecuencias de todo tipo que van desde la localización de grandes hacinamientos de personas en unos cuantos metros cuadrados, hasta el tráfico de ese tipo de viviendas entre los inquilinos que podríamos llamar como primarios a algunos miembros de su familia o respecto de terce-

-ros extraños, por medio de traspasos que naturalmente implicaban una suma de dinero a veces tan importante que serviría para comprar la vivienda si ello fuera posible. En esa forma nos encontramos con que una gran cantidad de las viviendas "congeladas", se encuentran ocupadas por personas extrañas a la familia del inquilino primario, lo que nos demuestra que en una buena medida la intención de legislador quedó burlada y los propietarios de los predios padecen una situación que le impide vender sus inmuebles, con la consiguiente obligación de cubrir impuestos más altos que lo que perciben por concepto de rentas.

Desde el punto de vista familiar, con el tiempo el decreto demostró haber producido efectos nocivos para las interrelaciones humanas porque en esos espacios mal llamados viviendas, han vivido hasta tres o cuatro generaciones de una misma familia, con los consiguientes problemas de falta de higiene y de los más elementales servicios que ahora se consideran como indispensables para calificar a una localidad como habitar.

La anterior situación se ha tratado de resolver creando o construyendo condominios de carácter vecinal para dotar de vivienda a las numerosas personas que quedaron sin hogar a causa de los sismos mencionados, que además de que soluciona por una parte el problema habitacional, se regeneran las zonas urbanas que se encuentran deterioradas en razón de la falta de interés de los propietarios propiciada por el decreto de marras.

B.- El temblor de 19 de Septiembre de 1985.

Los sismos sufridos por la ciudad de México, Distrito Federal los días 19 y 20 de septiembre de 1985 no sólo llenaron de luto a muchos integrantes de la sociedad localizada en nuestra gran ciudad, sino que provocó daños materiales, en especial por lo que hace a la destrucción de viviendas de todo tipo, pero que por su número afectaron más a los integrantes de ese grupo social que podríamos considerar como de menores recursos económicos. Por doquier se observó la destrucción de grandes edificios--destinados a condominios y humildes vecindades, pasando por casas habitación unifamiliares que quedaron prácticamente inhabitables por los riesgos a que se sometía cualquier persona que intentara siquiera penetrar en ellos. La consecuencia inmediata --fué la creación de albergues y la edificación de viviendas provisionales en plena vía pública que mitigaron un tanto ese doloroso y lacerante problema..

Como resultante de una política bien encausada, el gobierno de la ciudad de México, con la colaboración del gobierno federal, de países amigos que nos proporcionaron todo género de recursos alimentarios, tecnológicos y económicos, ante esa urgentísima situación, tuvo la atinada medida de crear mediante las bases legislativas correspondientes el llamado condominio de carácter vecinal en el que quedaron encuadrados todos los edificios--en condominio que se construyeron en lugares en los que se loca-

-lizaban vecindades o grupos habitacionales que se destruyeron - con motivo de los sismos a que nos referimos y que, resolvieron- en gran medida el problema habitacional existente.

También resulta paradójico que un fenómeno de la naturaleza permitió que al solucionar sus consecuencias, muchísima gente resultara beneficiada con viviendas realmente habitables, mejorando con mucho las condiciones de higiene que sufrían hasta antes de esos movimientos telúricos.

Hemos señalado las causas que desde nuestro particular punto de vista han dado origen a la creación del condominio de carácter vecinal por lo que, en el apartado siguiente trataremos de exponer a grandes rasgos, lo que la sociedad ha hecho para resolver el grave problema de vivienda que aqueja al Distrito Federal.

### III.- Qué ha hecho la sociedad para resolver éste problema.

Nadie desconoce los retos que tiene en la actualidad el gobierno en materia de vivienda en razón de las serias dificultades que experimenta la administración pública para aumentar los límites del suelo útil para la construcción de nuevas viviendas, la introducción de servicios públicos y la regularización de los asentamientos de la gente que llega del campo a instalarse en la periferia de las ciudades con la esperanza de mejorar sus condi-

-ciones de vida.

Las acciones del Gobierno Federal para atender el problema de la vivienda en México inician luego de que en el Artículo 123 Constitucional se plasmó la obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores; por lo que, en 1934 se pone en operación un Programa de Viviendas -- Económicas destinadas a los trabajadores del Departamento del -- Distrito Federal, y en 1935, el recientemente creado Instituto -- Mexicano del Seguro Social construye unidades habitacionales para sus derechohabientes.

En 1947 con créditos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas se desarrollan programas habitacionales en favor de los sectores medios y bajos de la población. creándose, en 1949, el Fondo de las Habitaciones Populares.

En 1954 aparece el Instituto Nacional de la Vivienda, y en 1955 la Dirección de Pensiones Militares. Ambos organismos contribuyen, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, al impulso en la construcción de vivienda media y popular.

En 1958 Petroleos Mexicanos inicia programas de vivienda para sus trabajadores, labor que a la fecha continúa desarrollando.

En la década de los sesenta aparecen dos importantes instituciones que fortalecen las acciones del gobierno en éste renglón; en 1963 el Fondo de Operaciones y Descuento Bancario a la

-Vivienda (Fovi) y, en ese mismo año, el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (Foga).

Ya para los años setenta encontramos a los grandes fondos de los trabajadores: Infonavit, Fovissste y Fovimi y el entonces Instituto Nacional de Desarrollo de la Comunidad (Indeco), que desaparece como tal a principios de la década de los ochenta, -- dando lugar a los Institutos Estatales de Vivienda, en el marco de la Política de Descentralización Nacional.

En 1981 se crea el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo que abre la oportunidad de atender de manera más efectiva a la población no asalariada de bajos ingresos, mediante el apoyo a la autogestión y el financiamiento a los programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios.

En 1982, con la creación de la Secretaría de Desarrollo -- Urbano y Ecología, el Gobierno Federal tiene un instrumento eficaz para formular y conducir la política nacional de vivienda.

En febrero de 1983 se eleva a rango constitucional el derecho a la vivienda, y en diciembre del mismo año se expide la Ley Federal de Vivienda, que reglamenta el artículo 4º Constitucional.

En 1987, el Fonhapo adecua sus reglas de Operación, y en 1989, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, actualiza sus reglas de operación incrementando la base de los créditos y fortaleciendo la simplificación para su otorgamiento.

Dentro de las más recientes acciones del gobierno encontramos al Programa Sectorial de Vivienda 1989-1994, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que tiene el propósito de enfrentar el rezago acumulado en materia de vivienda y disminuirlo en lo posible en forma gradual y sostenida.

Con este Programa la SEDUE planea: 1) Mejorar la eficiencia de los programas habitacionales del sector público para ampliar su cobertura de atención a los grupos de menores ingresos; 2) Crear nuevas y mejores condiciones para ampliar la participación de la sociedad en la producción de vivienda, mediante una intensa concertación entre el sector público y los sectores social y privado. (140)

La escasez de vivienda constituye uno de los problemas sociales de mayor importancia en nuestro país, por lo que, todos los mexicanos debemos impulsar los programas implantados por el gobierno porque, si bien es cierto que no resuelven en su totalidad este grave problema, sí mejoran el nivel de vida de la población beneficiada con los mismos.

Por otro lado, la explosión demográfica un tanto controlada en nuestra época pero de todas maneras notablemente en aumen-

---

(140) NIETO López, Gerardo. Catedrático universitario en las asignaturas de Planificación y Desarrollo. Datos tomados de su artículo "SEDUE: Atención especial a grupos de menores ingresos", publicado el 9 de enero de 1990 en el periódico "EXCELSIOR". Sección A, continuación a la 2a. parte.

-to, aunada al gran flujo de inmigrantes que tenemos en el Distrito Federal hace insoluble el problema habitacional en virtud de que la construcción de viviendas es lenta y el desaliento de los inversionistas en ese renglón es de tal manera creciente y -- salvo los organismos oficiales, prácticamente nadie invierte en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento toda -- vez que la mayor parte de las construcciones, ya sean casas individuales, residenciales construídas exprofeso en zonas elegidas, condominios de todo tipo: horizontales, verticales o mixtos y -- hasta condominios de carácter vecinal se encuentran orientados a la compraventa, precisamente porque nadie quiere invertir en edificaciones destinadas al arrendamiento habitacional.

Sobre este particular nos encontramos con un artículo publicado en el periódico "Excelsior" en el que el señor José Luis Ordoñez<sup>(141)</sup>, ex-presidente de la Cámara Nacional de Comercio de la ciudad de México (Canaco) y administrador inmobiliario, sostiene que: "En cuanto a la vivienda de arrendamiento, el Gobierno Federal está en la disyuntiva de dar casa o dar de comer, por la crisis económica y la falta de recursos. Por lo mismo no se entiende por que no existen programas permanentes para estimular la inversión en la construcción de vivienda de arrendamiento y -- sobre todo y en primerísimo lugar, para cuidar el inventario actual.

---

(141) ORDOÑEZ, José Luis. Datos tomados de su artículo "Debe desatanizarse al inversionista dedicado al arrendamiento", -- publicado el 9 de enero de 1990 en el periódico "EXCELSIOR" continuación de la 2a. Parte. Sección A.

Hay que recordar que en los años treinta, teníamos obra de vivienda en abundancia, por las condiciones que prevalecían: no había congelación de rentas, los juicios inquilinarios eran más veloces; no había disposiciones arbitrarias contra el casero ni se le satanizaba.

La política fiscal no era un obstáculo ni las medidas administrativas eran engorrosas como en la actualidad. Se impulsaba la reinversión en inmuebles y la política de rentas era adecuada. Ahora, a pesar de que en infinidad de ocasiones hemos planteado la problemática a autoridades y legisladores, la verdad es que la vivienda de arrendamiento camina hacia un período de franca extinción.

Los gravámenes fiscales, el control de incrementos de las rentas, los problemas administrativos y demás, han desalentado - la inversión ortodoxa."

Se requieren cambios radicales en la política del gobierno para dar nueva vida al medio inmobiliario dedicado al arrendamiento y hacer que renazca la seguridad y la confianza en los inversionistas.

Ante esa situación observamos que la sociedad a través de su gobierno pretende resolver dichos problemas mediante campañas que desalientan la inmigración, preconizan el control natal y hasta lo imponen mediante la práctica de intervenciones quirúrgicas ejecutadas con el propósito de evitar la procreación de --

seres humanos que aumentan peligrosamente la población de la --- gran ciudad, pero una solución a fondo de este problema resulta-imposible porque no existe la estructura en nuestra gran ciudad-que permita proporcionar la infraestructura y el equipamiento ur bano, para una población que crece día a día sin control alguno.

Consideramos que en tanto no se obtenga un freno que impi-da la inmigración de grandes masas de personas hacia las grandes urbes, en especial por lo que se refiere a la ciudad de México,- Distrito Federal, será sencillamente imposible solucionar el pro blema de habitación que tenemos en la actualidad y millones de - personas seguirán padeciendo por habitar en viviendas que no reú nen las condiciones de higiene necesarias por carecer de los ser vicios municipales más elementales.

#### **IV.- El Condominio Vecinal como posible solución al problema so- cial de la vivienda en el Distrito Federal.**

Como antes apuntamos, la consecuencia directa de los sis-- mos que sufrió la ciudad de México los días 19 y 20 de septiem-- bre de 1985, fué la de dejar sin habitación a millares de fami-- lias que no pudieron retornar a sus hogares en virtud de que, -- fueron destruidos por esos movimientos telúricos. Todas las fami- lias damnificadas, en el mejor de los casos se alojaron con fami- liares o vecinos que les acogieron en viviendas que no sufrieron daños, pero la inmensa mayoría se vió precisada a vivir en alber- gues, en casas de campaña instaladas por doquier y en casas cong

-truídas provisionalmente en plena vía pública.

El gobierno de la ciudad de México, utilizando la ayuda -- proporcionada por países amigos, por el gobierno federal y por -- instituciones de beneficencia privada nacional e internacional, -- atendieron de inmediato el problema habitacional planteado por -- innumerables damnificados, instalando casas prefabricadas de lámi na con todos los servicios, en plena vía pública, siendo esta medida una solución a corto plazo.

También fué implementado un Programa Emergente de Renova-- ción Habitacional Popular que fué aprobado mediante Decreto pu-- blicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre -- de 1985, que posteriormente fué instrumentado legalmente por el -- Artículo Segundo Transitorio del Decreto publicado en el Diario-- Oficial de la Federación el día 9 de mayo de 1986 por el que se-- adicionó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de -- Inmuebles del Distrito Federal, con un Capítulo VIII. Ambos de-- cretos son de importancia porque contribuyeron a solucionar la -- necesidad social de proporcionar habitación a todos los damnifi-- cados; pero el de mayor importancia, consideramos que es el que-- creó el condominio de carácter vecinal, porque no sólo dió solu-- ción a la habitación en sí, sino que permitió que las autorida-- des elevaran el nivel de vida de los habitantes de vecindades, -- edificios en estado ruinoso, casas antiguas, saneando de paso -- grandes zonas del Distrito Federal y terminando en muchos casos--

con los efectos del decreto de congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948 y que, para construir ese tipo de condominios - fué necesario derribar antiguas viviendas que hasta esa época se encontraban bajo los efectos proteccionistas de dicho decreto.

Por ese motivo, el Congreso de los Estados Unidos Mexicanos por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 9 de mayo de 1986, adicionó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal -- con el Capítulo VIII por el cuál se creó legalmente el Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter vecinal, en los términos que se establecen en el artículo 46 de esa adición, señalando -- que ese tipo de condominio "es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que la autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables, en lo que no se -- opongan a lo establecido en el presente capítulo"; esto es, se le dió una amplitud jamás concedida a normas que regulan la propiedad en condominio, precisamente porque las necesidades a cubrir fueron imperiosas y se tendió a evitar trámites burocráticos engorrosos o que retardaran ese tipo de soluciones.

El artículo 47 de la adición que señalamos menciona los casos en los que podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, señalando en sus diversas fraccio--

-nes la clase de inmuebles en los cuáles se podrá constituir este tipo de condominio, entre los que encontramos: los inmuebles que enajene el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal dedicadas al fomento de la vivienda; también aquéllos inmuebles en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las Dependencias o entidades de la Administración Pública Federal; - en inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben y también en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este capítulo.

En relación con el último párrafo del citado artículo encontramos, que éste limita el alcance del régimen de condominio de carácter vecinal a las viviendas de interés social y locales-anexos, lo que constituye un acierto en vista de que con esa limitante impide en gran medida la especulación o comercialización de las viviendas integrantes de un condominio de este tipo.

Desde luego que en los límites de la ciudad de México, Distrito Federal, pocos terrenos pudieron ser enajenados por el Departamento del Distrito Federal o Entidades Federativas para la construcción de ese tipo de viviendas, ya que esas Dependencias-

oficiales no son propietarias de gran número de terrenos en vista de que, la mayor parte de los que tienen en propiedad son destinados para los fines propios de sus funciones. Por esa razón, - esa solución de emergencia se encaminó a la construcción de condominios de carácter vecinal en predios de propiedad privada en su inmensa mayoría, por lo que se procedió a implementar una política de convencimiento que tuvo como objetivo que los propietarios de predios, a fin de que con fundamento en las fracciones - III, IV y V del citado artículo 47 del decreto a que nos venimos refiriendo, convinieran en que las antiguas vecindades, los predios con viviendas de las llamadas congeladas y los predios con construcciones derruidas o que resultaron en estado ruinoso, se destinaran para la construcción de condominios de carácter vecinal.

Esa medida resultó eficaz, por cuanto a que los propietarios de algunos predios consintieron en destinar sus propiedades a la construcción de condominios de ese tipo; sin embargo, también hubo necesidad de convencer a los antiguos inquilinos y ocupantes de las viviendas semidestruídas o en estado ruinoso de la bondad de la medida, para poder iniciar la construcción de esos condominios, afrontando problemas financieros de gran magnitud - porque los beneficiarios a quienes se pensó destinar ese tipo de habitaciones eran y siguen siendo personas de escasos recursos - económicos y sin disponibilidad de efectivo para contribuir a la

construcción de ese tipo de condominios.

En otros lugares, los vecinos o habitantes de una misma -- vecindad o de un mismo edificio no dañado por dichos sismos, --- aprovecharon esa adición a la Ley para convertir el inmueble ocupado a régimen de condominio de carácter vecinal en base a la -- fracción V del artículo 47 de dicha adición, convirtiéndose por ese medio en propietarios de sus viviendas, lo que permitió que dichos ocupantes le dieran un mayor mantenimiento al edificio mejorando radicalmente sus condiciones de habitabilidad y la interrelación de sus habitantes.

En otros casos la política implementada por el Departamento del Distrito Federal encontró recia oposición de parte de los inquilinos u ocupantes de las viviendas de un determinado predio y nada pudo hacerse para transformarlo en condominio de carácter vecinal, porque en los términos de la fracción V del mencionado artículo 47 del Decreto que comentamos, los inquilinos no dieron su conformidad para la creación de ese tipo de viviendas en el predio por ellos ocupado y hasta la fecha continúan habitándolo en condiciones infrahumanas.

En la fracción V del artículo 47 de la adición a la Ley -- que comentamos, nos encontramos con una aparente falla en ese tipo de soluciones, porque al darles a los inquilinos la posibilidad de expresar su voluntad, estos optaron por la negativa ante el temor de ser despojados de sus viviendas, de convertir en nu-

-gatorios sus derechos de inquilinato congelado y en la mayor -- parte de las veces porque no interpretaron debidamente la forma -- en que se iba a financiar el proyecto y consideraron que para -- ellos era imposible cubrir en propiedad lo que difícilmente ha -- bían venido poseyendo como inquilinos.

A pesar de la manifiesta oposición de algunos sectores de -- la población, en muchos barrios de la ciudad de México tuvo éxi -- to el proyecto de dotar de vivienda barata a los damnificados en -- los términos que señala el Decreto a que nos venimos refiriendo, -- porque muchos propietarios que venían cubriendo desproporciona -- dos pagos por concepto de impuesto predial y consumo de agua po -- table, en relación con las escasas rentas percibidas, encontra -- ron por ese conducto el medio de librarse de un predio que les -- producía cargas mayores que los beneficios recibidos aceptaron -- la solución propuesta por el Departamento del Distrito Federal.

Con fecha 13 de noviembre de 1987 se emitió un Decreto que -- fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 -- del mismo mes y año por el que se autoriza la instrumentación y -- ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupan -- tes de las viviendas y locales comerciales que estén integrados -- a éstas, preferentemente aquéllas que quedaron sujetas al régi -- men de rentas congeladas derivadas de los Decretos publicados en -- el Diario Oficial de la Federación los días 8 de mayo de 1946, -- 31 de diciembre de 1947 y 30 de diciembre de 1948.

Con motivo de dicho decreto se creó el Fideicomiso "CASA PROPIA" cuya función fué la de otorgar financiamiento a los inquilinos que habitaran inmuebles de departamentos o vecindades en colonias populares, preferentemente aquellos que se encuentran sujetos al régimen de congelación de rentas, con el fin de que las adquieran en propiedad y conservaran el arraigo en sus colonias de origen.

El Programa "CASA PROPIA" para intervenir en alguna operación requiere de una serie de requisitos a cubrir por parte de los inquilinos y que el inmueble llene determinadas características para poder aprobar los créditos. Una vez aprobado el crédito a cada familia, procede a la firma del contrato privado de compra-venta, depositando a favor del propietario el 80% del importe total del inmueble en un banco y al momento de la firma de escrituración ante el Notario correspondiente entrega el 20% restante más el depósito bancario y sus intereses generados.

Una vez que se ha cubierto el precio de la operación al propietario del inmueble el Fideicomiso "CASA PROPIA" celebra contratos privados de compraventa con los inquilinos, quienes desde ese momento se convierten en propietarios de la vivienda que venían ocupando como inquilinos; como nuevos dueños dichos inquilinos tienen que cubrir un enganche del 10% del crédito total al momento de la escrituración. Al mismo tiempo, "CASA PROPIA" aplica un subsidio del 25% del crédito total quedando por

pagar únicamente el 65% del total del crédito y a partir del siguiente mes de la escrituración se pagarán mensualidades equivalentes a un porcentaje fijo del salario mínimo mensual vigente - al momento del pago, según el monto del crédito.

Desde el punto de vista sociológico, la creación del Fideicomiso "CASA PROPIA" es una medida de gran contenido social, porque dicho programa sirvió para que un gran número de personas de escasos recursos adquiriera en propiedad la vivienda que venía ocupando como inquilino que de no haber sido por dicho financiamiento le hubiera sido imposible adquirirla.

La creación del condominio de carácter vecinal resulta de gran importancia porque mediante esa solución se procuró y obtuvo conservar en los mismos lugares a los vecinos que venían habitando las antiguas venedades o edificios de departamentos ya que, en los casos en que se hizo la construcción nueva de las habitaciones, les fueron vendidas a los vecinos del lugar rigurosamente censados después de los sismos de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, situación que permitió que en la mayoría de los casos continuaran todo tipo de interrelaciones humanas entre los ocupantes de las nuevas construcciones ya que se trataba de los mismos vecinos que habían tenido hasta antes de esos movimientos telúricos.

Pero lo más importante de todo y que no escapa al examen del estudioso de la Sociología, lo encontramos sin duda alguna -

en el hecho de que todas las familias que se beneficiaron con -- ese tipo de condominios, elevaron considerablemente su nivel de vida social, porque las nuevas condiciones de habitabilidad se -- han reflejado en sus relaciones con los demás miembros de la sociedad pertenecientes a un mismo barrio, o a una misma colonia.- Este tipo de viviendas han resultado envidiables para otros miembros de la sociedad del mismo nivel económico que no resultaron beneficiados con dichas viviendas.

El condominio de carácter vecinal ha motivado que los integrantes de un núcleo beneficiado con ese tipo de vivienda conviva en un ámbito de seguridad que antes no tenía, ya que por un -- lado la calidad de las construcciones en las nuevas edificaciones se mejoró notablemente, puesto que las viviendas antiguas hechas en su mayoría de adobe representaban un peligro sobre todo en época de lluvias en que el material se reblandecía siendo --- ello causa de frecuentes derrumbes, amén del peligro que representaban también los sismos, situación que dejó de ser peligrosa con las nuevas construcciones que eliminaron en gran parte los -- peligros anteriores; por otro lado, el ámbito de seguridad que -- hemos mencionado también se mejoró en forma notoria en virtud de que dichas nuevas construcciones dan seguridad contra posibles -- ataques de delincuentes que en las viviendas anteriores se ha--- cían, las cuáles, fácilmente podían ser allanadas o derribadas.- Asimismo la seguridad que deriva de las construcciones de ese --

nuevo tipo de viviendas también se refleja en las relaciones de los vecinos entre sí y las que llevan con los demás integrantes del barrio o de la colonia, porque ha desaparecido en gran parte el temor al ampa organizada, a pandillas o delincuentes eventuales, por la sensación de seguridad en que viven los integrantes de las familias que ocupan ese tipo de viviendas.

También encontramos que los lazos de amistad, de parentesco y de vecindad fué el motivo primordial que actuó para tomar la decisión por parte de los ocupantes de algún predio, para organizarse y comprar la vecindad o edificio que venían ocupando como inquilinos para transformarlo en condominio de carácter vecinal, - lo que permitió continuar sosteniendo ese tipo de relaciones interhumanas que en gran proporción encontramos en las vecindades y, actualmente en los condominios construídos con carácter vecinal bajo los auspicios de la Ley que venimos comentando.

Por lo que se refiere a los servicios municipales, continúa siendo insuficientes, pero consideramos que han mejorado en mucho el nivel que tenían las habitaciones de vecindades, en relación con los actuales condominios de carácter vecinal porque-- como antes se expresa, los mismos integrantes de la sociedad que habitaban las primeras, llegaron a habitar pero ya como propietarios ese tipo de viviendas de nueva construcción. La población de las zonas donde se encuentran enclavados dichos condominios - sigue teniendo los incrementos que observa la explosión demográfica.

-fica que aumenta el problema educacional, de vigilancia, de recolección de basura y hasta los relativos a los cultos religiosos, porque el crecimiento inmoderado de la población en el Distrito Federal convierte insolubles los problemas que venimos --- apuntando.

La autorización para la construcción de condominios sujetos al régimen de carácter vecinal debe ser emitida por el Departamento del Distrito Federal, pero en los casos en que ya se hizo ese tipo de construcción, se observó una gran facilidad para obtenerla debido a que el propio gobierno de la ciudad encontró soluciones políticas, urbanas y humanas a un problema lacerante planteado por los damnificados de los sismos tantas veces mencionados.

En efecto, cualquier organización de inquilinos de un edificio o vecindad con recursos económicos medios, pudo obtener la compra del inmueble ad corpus, para construir con el apoyo oficial condominios de carácter vecinal con una autorización casi inmediata de las solicitudes presentadas con ese motivo ante el Departamento del Distrito Federal. En efecto, la declaratoria que se refiere el artículo 3º de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles fué obtenida con dispensa de trámites en vista de la extrema urgencia por solucionar el problema habitacional de las personas que quedaron sin hogar como consecuencia de los movimientos telúricos a que nos hemos venido refiriendo; por lo demás, una declaratoria de este tipo, no confronta

-taba ningún obstáculo porque en cualquier parte de la ciudad -- existía necesidad de habitación inmediata por lo que, cualquier proyecto encajaba dentro de las previsiones y sistemas establecidos y dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano en vista de lo urgente que era quitar a los grupos de damnificados de la vía pública mediante la entrega de una vivienda que -- reuniera las condiciones mínimas de habitabilidad y sanidad.

Después de analizados los resultados obtenidos con la creación del condominio de carácter vecinal, podemos concluir que -- los beneficios obtenidos tanto desde el punto de vista urbanístico como socio-económico, son por todos conceptos positivos, al grado de que por sí solos debían de reforzar una decisión que impulsara el desarrollo de ese tipo de vivienda, para continuar beneficiando a núcleos de población que se encuentran cotidianamente con el problema de vivienda en nuestra sociedad. Todo ello -- sin dejar de tomar en cuenta a los núcleos de población de posibilidades económicas un poco más desahogadas pero sin la capacidad de adquirir un inmueble en propiedad.

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

- 1.- El condominio lo encontramos regulado por primera vez en el Código Napoleón de 1804, siendo éste Cuerpo Legal la -- fuente de inspiración para las legislaciones latinas y especialmente para la nuestra.
- 2.- En nuestro país la situación jurídica de los inmuebles "en condominio" hasta antes del Código Civil de 1884 fué regulada a través de las servidumbres, siendo a partir de esa fecha que evoluciona hasta que en la actualidad la encontramos regulada como una propiedad exclusiva sobre el departamento, unida a una copropiedad sobre los bienes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos. Es decir, que toda la estructura de la ley descansa sobre la teoría dualista.
- 3.- Dado que en la actualidad en la ciudad de México, D.F. los departamentos de vivienda en condominio de carácter vecinal constituyen una gran mayoría, en virtud de que en los mismos se incluyen todos los de interés social, sugerimos que dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se contemple un capítulo que regule en lo particular al condominio de carácter vecinal y le dé un tratamiento especial dado al tipo social a quien va dirigido.

- 4.- Es necesario profundizar en un estudio socio-económico que permita encontrar soluciones a mediano plazo al problema - habitacional que confronta la ciudad de México, D.F.
- 5.- El condominio en general, constituye una solución adecuada al problema habitacional, pero no logra resolver el problema en su integridad porque existe mayor demanda de habitación que la que puede proporcionar la construcción de inmuebles destinados a la habitación.
- 6.- Debe promoverse y fomentarse la construcción de condominios de carácter vecinal porque proporciona viviendas cómodas, higiénicas y baratas al núcleo poblacional integrado por los más necesitados.
- 7.- La propiedad de una habitación integrada en un departamento de un condominio de carácter vecinal eleva la condición humana de sus habitantes, porque los rescata de las condiciones infrahumanas en que vivían en vecindades e inmuebles hasta antes de los movimientos telúricos a que nos referimos con profusión en este trabajo.
- 8.- Deben de otorgarse mayores facilidades de todo tipo a los núcleos de vecinos que deseen adquirir el inmueble donde se encuentren sus actuales viviendas, como medio de recuperación de zonas urbanas y como medio para acabar en la medida de lo posible con zonas depauperadas por los efectos del Decreto de 24 de diciembre de 1948.

- 9.- Recomendaríamos la derogación del decreto de 24 de diciembre de 1948 como medida para activar la construcción de -- condominios de carácter vecinal en los mismos predios protegidos por los efectos de dicho decreto.
- 10.- Planteamos la solución del problema habitacional mediante la construcción de condominios de carácter vecinal, en lugar de construcciones destinadas al arrendamiento de viviendas.
- 11.- Consideramos necesario el implemento de un mecanismo basado en la liberación de pago de impuestos a todos aquéllos-inversionistas que deseen sumar su esfuerzo a la solución del problema habitacional por medio de la construcción de condominios de carácter vecinal que busquen la solución de ese problema en estratos sociales de mediana capacidad económica.
- 12.- Pensamos que debe hacerse más ágil y expedita la conversión de los inmuebles arrendados al régimen de condominio de carácter vecinal, eliminando tantas trabas burocráticas que hacen más engorroso, costoso y cansado dicho trámite.
- 13.- Sugerimos la creación de Tribunales Especiales donde única y exclusivamente se ventilen problemas condominales.
- 14.- Que a fin de promover una cultura condominal, la Secretaría de Educación Pública incluya en sus programas educativos, dentro de la materia de ciencias sociales, una referencia del régimen de propiedad en condominio para que los menores desde temprana edad aprendan a cuidar su vivienda.

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

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo.  
Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México,-- 1967.
- 2.- Azuara Pérez, Leandro.  
Sociología. Octava Edición. Editorial Porrúa, S.A., México,-- 1985.
- 3.- BANCOMER, S.N.C.  
Crédito Hipotecario. Plan Integral de Capacitación en Crédito. Segunda Edición. Editado por Bancomer, S.N.C., México, - 1981.
- 4.- Batlle Vázquez, Manuel.  
Las Casas Divididas por Pisos y el Registro de Propiedad. -- Primera Edición. Editorial Bosch y Cía. Buenos Aires 1954.
- 5.- Bonnecase, Julien.  
Elementos de Derecho Civil. Tomo I. Traducción de José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, 1945.
- 6.- Bonnecase, Julien.  
Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Traducción de José M. - Cajica Jr., Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, 1945.
- 7.- Borja Martínez, Manuel.  
La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. - Primera Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1957.
- 8.- Borja Martínez, Manuel.  
La Naturaleza Jurídica del Condominio. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Editado por el INFONAVIT, México, 1978.

- 9.- Borja Martínez, Manuel.  
Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en materia de Propiedad y Condominio de los Edificios. Revista de Derecho Notarial. Año XIV. Octubre 1970. - México, D.F.
- 10.- Burgoa, Ignacio.  
Las Garantías Individuales. Ediciones Botas. México 1944.
- 11.- Caso, Antonio.  
Sociología. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México-1954.
- 12.- Castán Tobeñas, José.  
Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo Segundo. Octava-Edición. Editorial Reus. Madrid, 1951.
- 13.- COPLAMAR.  
Necesidades Esenciales en México. Situación actual y Perspectivas al año 2000. Vivienda. Primera Edición. Editorial-Siglo XXI Editores. México.
- 14.- Cornelius, Wayne A.  
Los Inmigrantes Pobres en la ciudad de México y la Política. Primera Edición. Traducción de Roberto Ramón Reyes-Mazzoni. Editorial Fondo de Cultura Económica. México, 1986.
- 15.- Chinoy, Ely.  
La Sociedad. Una Introducción a la Sociología. Décimoquinta Reimpresión. Editorial Fondo de Cultura Económica. México,-1987.
- 16.- De Pablo Serna, Carlos.  
Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Editado por el INFONAVIT. México,-1978.

- 17.- De Pina, Rafael.  
Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volúmen Segundo. Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- 18.- De Ruggiero, Roberto.  
Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Traducción de la -- Cuarta Edición Italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Editorial Reus. Madrid.
- 19.- Diccionario de la Lengua Española. Segunda Edición. Preparado por Antonio Raluy Poudevida, revisado por Francisco Monterde. Editorial Porrúa, S.A. México, 1969.
- 20.- Enciclopedia Larouse. Tomo VII. Editorial Planeta, S.A. Barcelona.
- 21.- Enciclopedia Salvat Monitor. Tomo 7. Salvat Editores de México, S.A.
- 22.- Engels, Federico.  
Obras Escogidas de Max y Engels. Traducción a la Cuarta Edición alemana. Moscú, 1891.
- 23.- García Goyena, Florencio.  
Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo I. Editorial Imprenta de la Sociedad Tipográfica. Madrid, 1852.
- 24.- Lafaille, Héctor.  
Derecho Civil. Tomo III. Tratado de los Derechos Reales, -- Volúmen I. Editorial Compañía Argentina de Editores, S.R.L. Buenos Aires, 1943.
- 25.- Margadant, Guillermo Floris.  
El Derecho Privado Romano. Quinta Edición. Editorial Esfinge. México, 1974.
- 26.- Mazeaud, Henry, León y Jean.  
Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda, Vol. IV. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Ediciones EJEA. Buenos Aires, 1960.

- 27.- Mendieta y Núñez, Lucio.  
El Sistema Agrario Constitucional; explicación e interpretación del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus preceptos agrarios. Quinta Edición. Editorial Porrúa, 1980.
- 28.- Messineo, Francesco.  
Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Octava Edición. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1954.
- 29.- Payno, Manuel.  
Tratado de la Propiedad. Editorial SRA. CEHAM. México, 1981.
- 30.- Petit, Eugene.  
Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción de José Fernández González. Editora Nacional, S.A. México 1953.
- 31.- Planiol, Marcel y Ripert.  
Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III. Traducción de José M. Cajica Jr.. Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, -- 1955.
- 32.- Porrier, Pierre.  
La Propiedad Horizontal "Condominium". Segunda Edición. Ediciones ARAYU. Buenos Aires, Argentina.
- 33.- Quiros, Bernaldo de.  
Estudios Sociológicos (Sociología Urbana). Tomo I. Séptimo-Congreso Nacional de Sociología. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. Celebrado en Monterrey, N.L. en 1956.
- 34.- Racciatti, Hernán.  
Propiedad por Pisos o Departamentos. Editorial Roque Depalma. Buenos Aires, 1958.
- 35.- Reffino Pereyra, Virgilio.  
La Propiedad Horizontal de los Inmuebles. Editorial El Ateneo. Buenos Aires, 1947.

- 36.- Rojina Villegas, Rafael.  
Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto. Vol. II. Segunda Edición. Editorial Antigua Librería Robredo. México, 1956.
- 37.- Rojina Villegas, Rafael.  
Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Sexta Edición actualizada por el Lic. Fernando Trujillo Mendoza. Editorial Porrúa, S. A. México, 1985.
- 38.- Sohm, Rodolfo.  
Instituciones de Derecho Privado Romano. Traducción de Wenceslao Roces. Segunda Edición. Editorial Gráfica Panamericana, S. de R.L. México, 1951.
- 39.- Shapiro, Harry L.  
Hombre, Cultura y Sociedad. Editorial Fondo de Cultura Económica. México, 1975.
- 40.- Somariva U., Manuel.  
Indivisión y Participación. Tomo II, Núm. 524. Editorial -- Jurídica de Chile. 1956.
- 41.- Ventura Traveset y González A.  
Derecho de Propiedad Horizontal. Segunda Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona.

#### L E G I S L A C I O N

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil de 1870.
- 3.- Código Civil de 1884.
- 4.- Código Civil de 1928.
- 5.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

6.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

7.- Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

R E V I S T A S

- 1.- Revista ICYT Información Científica y Tecnológica. Volúmen - 9. Número 131. Agosto 1987. México.

P E R I O D I C O S

- 1.- Periódico "Excelsior" de 9 de Enero de 1990. Sección A, continuación a la segunda parte.