



575209  
192  
Ejerc

# UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DE LOS CONDOMINOS”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

Petra Morales Hernández

Lic. Francisco J. Ramírez Llaca  
Director de Tesis

Lic. Hilda María García Pérez  
Revisor de Tesis

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

H. VERACRUZ, VER.

1991



## **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.

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I.	
1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.	5
1.1.- LA PROPIEDAD INDIVIDUAL.	6
1.2.- LA COPROPIEDAD.	15
1.3.- ORIGEN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN NUESTRO PAIS.	20
CAPITULO II.	
2.- CONCEPTO Y REQUISITOS PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	32
2.1.- CONCEPTO DE CONDOMINIO	32
2.2.- ¿QUE ES EL CONDOMINIO?	33
2.3.- REQUISITOS DE LEY PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	39
2.4.- MOMENTO JURIDICO EN QUE ES NECESARIA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	45
CAPITULO III.	
3.- DERECHOS DE LOS CONDOMINIOS.	50
3.1.- DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.	51
3.2.- DERECHO DE PROPIEDAD COMUN.	56
3.3.- DERECHO DE COPROPIEDAD.	59
3.4.- DERECHO DE USO.	60
3.5.- DERECHO DE VOTO.	64
3.6.- DERECHO DE PREFERENCIA O TANTO.	70
3.7.- DERECHO DE ENAJENAR EN CASO DE AFECCION.	72
3.8.- DERECHO DE ENAJENAR EN CASO DE DESTRUCCION.	74
CAPITULO IV.	
4.- OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.	77
4.1.- OBLIGACIONES DE HACER.	78
4.1.1.- RESTAURACIONES CON SU COLINDANTE.	79
4.1.2.- USO PACIFICO Y ORDENADO.	80
4.1.3.- REPARACIONES A SU PROPIEDAD.	83
4.2.- OBLIGACIONES DE DAR.	84
4.2.1.- PAGO DE CUOTAS PARA MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y FONDO DE RESERVA.	85
4.2.2.- PAGO DE IMPUESTOS Y GRAVAMENES.	91
4.2.3.- CONTRIBUIR EN CASO DE RECONSTRUCCION.	92
4.3.- OBLIGACIONES DE NO HACER.	93
4.3.1.- IMPEDIMENTO DE ACCION DIVISORIA.	95
4.3.2.- NO REALIZAR OBRAS PELIGROSAS.	96
4.3.3.- NO MODIFICAR LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.	99
5.- CONCLUSIONES	102

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

SIN DUDA ALGUNA LA CRECIENTE NECESIDAD DE LA POBLACION DE OBTENER UNA VIVIENDA DIGNA ES Y SEGUIRA SIENDO PRIORIDAD DIFICIL DE SOSLAYAR Y DESGRACIADAMENTE DIFICIL DE SATISFACER.

NO OBSTANTE QUE NUESTRO PAIS CUENTA CON UN AMPLIO TERRITORIO QUE EN PROPORCION AL NUMERO DE HABITANTES PARECIERA SOBRADO; LA REALIDAD ES QUE LA HABITACION UNIFAMILIAR NO SOLO REQUIERE DE UN LUGAR DONDE EDIFICARSE SINO ANTES QUE NADA REQUIERE EL CONTAR CON LOS SERVICIOS INDISPENSABLES PARA QUE ESA MORADA PUEDA CONSIDERARSE COMO UNA VIVIENDA DIGNA. ESTO ES, DRENAJE, AGUA POTABLE, LUZ ELECTRICA, ETC.

QUEDA CLARO QUE LA CONCENTRACION URBANA REBASA LA SUPUESTA AMPLITUD DE NUESTRO TERRITORIO, A GRADO TAL DE QUE TANTO AUTORIDADES COMO INTEGRANTES DE LA SOCIEDAD SE HAN VISTO EN LA IMPERIOSA NECESIDAD DE INGENIARSE LA FORMA DE VIVIR DECOROSAMENTE DENTRO DE LAS ZONAS URBANAS EN DONDE YA SE CUENTA CON LOS SERVICIOS INDISPENSABLES PARA UNA DIGNA Y SALUBRE CONVIVENCIA.

LA COMODIDAD DE UNA VIVIENDA HORIZONTAL ES SIN DUDA UNA POSIBILIDAD QUE PODRIAMOS TENER A NUESTRO ALCANCE EN UN TERRITORIO SOBRADO EN COMPARACION AL NUMERO DE HABITANTES, MAS SIN EMBARGO, LA IMPOSIBILIDAD DE DOTAR DE LOS SERVICIOS

INDISPENSABLES A CADA VEZ MAS AMPLIAS ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL HABITACIONAL, OBLIGA A CONCENTRAR A LAS POBLACIONES EN ZONAS URBANAS, SIN QUE SE EXTIENDAN HORIZONTALMENTE MAS ALLA DE LOS LIMITES QUE ABARQUE LA INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS MAS ELEMENTALES.

NI NUEVO ES EL FENOMENO NI MUCHO MENOS NOVEDOSA ES LA SOLUCION, EL DESARROLLO HABITACIONAL HORIZONTAL, EN OCASIONES POR CARECER DE ESPACIO Y OTRAS VECES POR CARECER DE RECURSOS, HA SIDO SUBSTITUIDO POR EL DESARROLLO HABITACIONAL VERTICAL; LAS GRANDES CIUDADES CRECEN Y HAN CREDITO HACIA ARRIBA MUCHO MAS QUE HACIA LOS LADOS, YA QUE ES FACIL COMPRENDER QUE DRENAJE, LUZ, AGUA POTABLE, CALLES, ESCUELAS, SANATORIOS Y DEMAS SERVICIOS, NO PUEDEN PONERSE AL SERVICIO DE TODOS CUANDO TODOS SE ALEJAN DE ELLOS.

A PARTIR DE LOS ANOS CINCUENTAS, EL MEXICO CONTEMPORANEO ENCONTRO COMO PRIMERA SOLUCION A ESTE INCIPIENTE PROBLEMA DE LA HABITACION SOCIAL, LA CREACION DEL CONDOMINIO, FIGURA JURIDICA QUE SIN DUDA ALGUNA PRETENDE SOLUCIONAR LA ESCASES DE RECURSOS DEL ESTADO MEXICANO PARA AMPLIAR LOS SERVICIOS PUBLICOS, ANTE LA GRAN NECESIDAD DE DAR HABITACION A LOS CADA VEZ MAS NUMEROSOS POBLADORES DE LAS METROPOLIS.

CON UN CLARO EFECTO MULTIPLICADOR COMO CONCIENCIA DEL DESARROLLO DE NUESTRO PAIS. EL DISTRITO FEDERAL SE CONVIENTE TAN SOLO EN PIONERO DE ESTA FORMA DE VIDA EN COMUN, PARA SERVIR DE EJEMPLO A OTRAS ENTIDADES FEDERATIVAS EN DONDE EL

FENOMENO SE DA Y SE SEGUIRA DANDO CADA VEZ CON MAYOR INTENSIDAD.

ESTA TODAVIA A LOS OJOS DE NUESTRA GENERACION LAS RECIENTES MUESTRAS DEL QUE HOY PODRIAMOS LLAMAR EL "DESPERDICIO DE ESPACIO". NINGUNO DE NOSOTROS, HEMOS DEJADO DE VER Y TAL VEZ HABITAR CASAS QUE PARECEN PALACIOS, HACIENDAS QUE PUDIERAN SER TAN GRANDES COMO ESTADOS, RESIDENCIAS ENCLAVADAS EN CENTRICAS ZONAS URBANAS QUE BIEN PODRIAN ALBERGAR AL RESTO DE LAS COMUNIDADES.

EL MOTIVO POR LO CUAL ELABORO ESTE MODESTO TRABAJO, ES PRECISAMENTE LA NECESIDAD QUE TIENE MI ESTADO Y PRECISAMENTE ESTA MI CIUDAD NATAL, DE ASENTAR EN LAS ZONAS URBANAS, A SUS CONCIUDADANOS, PARA PODER CRECER ACOMPASADA Y PLANIFICADAMENTE, DOTANDO A LOS NUEVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS A QUE TIENEN DERECHO, YA QUE EN LA MEDIDA QUE ESTO SUCEDA, TENDREMOS MAYOR POSIBILIDAD DE SERVIR A ESTE MI QUERIDO PUERTO.

TOMANDO EN CONSIDERACION QUE LAS NUEVAS UNIDADES HABITACIONALES HAN RECURRIDO AL CONDOMINIO COMO VALVULA DE ESCAPE PARA PODER CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ESENCIALES QUE LES EXIGE EL GOBIERNO DE NUESTRO ESTADO, DE CONSTRUIR UN NUMERO DETERMINADO DE VIVIENDAS EN UN REDUCIDO ESPACIO DE TIERRA, PARA PODER AUTORIZAR LOS ASENTAMIENTOS DE NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES Y TODA VEZ QUE GENERALMENTE ESTE TIPO DE VIVIENDAS SE ENCUENTRAN DESTINADAS ESPECIALMENTE A LA CLASE

OBRERA, ES POR LO QUE INTENTE POR MEDIO DE ESTE TRABAJO, DAR UNA NOCION DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE LES ASISTEN A DICHS PROPIETARIOS, PARA QUE ESTEN EN POSIBILIDAD DE OBTENER EL MAXIMO BENEFICIO DE SU PROPIEDAD ADQUIRIDA Y SUJETA AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ES MOTIVO DE REFLEXION Y POR ENDE LA IMPORTANCIA DE INSISTIR EN EL TEMA, EL DAR LA INTERPRETACION Y NO PERDER EL ENFOQUE ORIGINAL DEL LEGISLADOR A ESTA REGLAMENTACION DE LA VIDA COMUNITARIA.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS.

El Derecho de Propiedad de Inmuebles, ha sido una figura muy importante en el campo del Derecho, el hombre desde el momento de convertirse en sedentario necesito tener una porción de tierra donde asentarse y la cual cultivar, dado el avance de la civilización esta necesidad se torna dia a dia más difícil de satisfacer, en razón de las múltiples distribuciones y redistribuciones que se han hecho de la tierra y sin duda alguna por la desmedida explosión demográfica.

Una figura jurídica que ha dado solución a este problema, ha sido LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, que consiste en la conversión de la Propiedad individualmente considerada mediante una ficción jurídica a PROPIEDAD EN CONDOMINIO, esto es, en el lote de terreno propiedad de una sola persona, donde se construía una sola casa, ahora gracias a esta figura jurídica, es factible que se construya sobre la misma superficie de tierra, un edificio de varios pisos y en cada piso varios departamentos, en donde estos departamentos, viviendas, casas o locales, van a pertenecer a distintos dueños.

El presente trabajo esta enfocado precisamente al estudio de los Derechos y Obligaciones que adquieren los propietarios de un Bien Inmueble sujeto al Régimen de PROPIEDAD EN CONDOMINIO, obviamente que por tener sus orígenes en LA

PROPIEDAD INDIVIDUAL y LA COPROPIEDAD, dedicaremos un breve espacio en el presente Capitulo para ubicarnos cronológicamente en el momento en que surge esta figura jurídica.

### 1.1.- LA PROPIEDAD INDIVIDUAL.

En primer término trataremos de establecer que es la PROPIEDAD INDIVIDUAL entendiéndose esta DOCTRINALMENTE como "LA FACULTAD QUE TIENE UNA PERSONA SOBRE UN BIEN O UNA COSA LA CUAL PUEDE GOZAR Y DISPONER DE ELLA CON LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES QUE FIJAN LAS LEYES".(1)

Debemos remontarnos hasta la antigua Roma, en donde se consideraba a la propiedad como el Derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar, siendo aquí cuando se empieza a perfilar jurídicamente lo que hoy entendemos como PROPIEDAD, ya que ésta derivaba de los DERECHOS REALES, los cuales conceptúa M. FLORIS MARGADANT como "LOS DERECHOS Oponibles a CUALQUIER TERCERO, QUE FACULTAN A SU TITULAR PARA QUE SAQUE PROVECHO DE UNA COSA, SEA EN LA FORMA MAXIMA QUE PERMITE EL DERECHO O EN UNA FORMA REDUCIDA".(2)

(1).- EFRAIN MOTO SALAZAR.- ELEMENTOS DE DERECHO.- VIGESIMO OCTAVA EDICION.- EDITORIAL PORRUA.- 1982.- PAGINA 201.

(2).- GUILLERMO F. MARGADANT.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL ESFINGE.- 1981.- PAGINA 228.

Se debe tomar esta idea como el punto de partida, ya que las fuentes romanas no proporcionan una definición concreta del DERECHO DE PROPIEDAD, así como tampoco es utilizada una terminología común y solo se han encontrado los términos DOMINIUM, MANCIPIUM y PROPRIETAS, por lo cual los comentaristas condensaron el Derecho de Propiedad en la breve fórmula "IUS UTENDI, FRUENDI y ABUTENDI", comprendida ésta como "EL DERECHO DE USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE UNA COSA" (3).

A estos tres elementos se puede añadir un cuarto, IUS VINDICANDI, que consistía en el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores, y que era una consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad era el derecho real por excelencia, y por tanto, se podía oponer a terceros.

En cuanto a la extensión espacial del derecho de propiedad sobre terrenos, este derecho se comprendía POR ARRIBA: "USQUE AD COELA"= "HASTA EL CIELO" y POR ABAJO: "USQUE AD INFERNA"= "HASTA EL CENTRO DE LA TIERRA".(4)

El mismo régimen jurídico, cuando el principio de auto-  
ridad se basa en la familia, asignó determinadas caracteris-  
ticas a este Derecho; ellas eran las siguientes:

- (3).- GUILLERMO F. MARGADANT.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL ESFINGE, S.A.- 1981.- PAGINA 245.
- (4).- GUILLERMO F. MARGADANT.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL ESFINGE, S.A.- 1981.- PAGINA 245.

a).- ABSOLUTO: porque el titular podía ejercerlo sin ningún obstáculo que impidiera el uso, disfrute y abuso amplísimos que se le reconocían.

b).- EXCLUSIVO: porque el dominio, siendo un poder jurídico total, no admitía ser ejercido por dos o más personas simultáneamente.

c).- PERPETUO: en atención a que este derecho, una vez nacido, no desaparecía, ya que, aún cuando pereciera o cambiara su titular, el derecho subsistía consolidado en otra persona a quien le era transmitido por cualquier título.(5)

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente comienza la socialización de las Instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

Así pues, por la evolución lógica del derecho en el MEDIOEVO precisamente en LA EPOCA FEUDAL, empezaron a marcarse nuevas diferencias en relación con lo que hasta ese momento se debía entender por PROPIEDAD INDIVIDUAL.

Es precisamente en este período que LA PROPIEDAD otorgaba poder al SEÑOR FEUDAL para mandar sobre los que se establecían en los feudos de su propiedad, convirtiéndose prácticamente en un ORGANO DEL ESTADO.

(5).- GERARDO GUZMAN ARAUJO.- EL CONDOMINIO.- EDITORIAL TRILLAS.- 1985.- PAGINA 16.

Esta concepción del derecho de Propiedad en la época feudal llegó hasta la REVOLUCION FRANCESA, trayendo consigo todo un conjunto de privilegios. - A partir de entonces se dió al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder, que no concede 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, como lo caracterizó EL DERECHO ROMANO. (6)

Es en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, donde se reconoce que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el estado solo puede reconocer pero no crear, porque es anterior al estado mismo 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 y con estos fundamentos de carácter filosófico que se expresan en la Declaración de los Derechos del Hombre, el Código Napoleónico elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en

(6).- GERARDO GUZMAN ARAUJO.- EL CONDOMINIO.- SEGUNDA EDICION.- EDITORIAL TRILLAS.- 1985.- PAGINA 16.

cuanto a su organización legal pero con un fundamento filosófico que no le dió áquel, y tomando en cuenta este fundamento filosófico, se declara que el DERECHO DE PROPIEDAD es absoluto para usar y disponer de una cosa.- En otro Artículo se dice que es inviolable, reconociéndose así los tres elementos clásicos: IUS UTENDI, IUS FRUENDI Y IUS ABUTENDI, y principalmente se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto.

EL CODIGO NAPOLEONICO y la DECLARACION DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE tuvieron una marcada influencia en las Legislaciones Europeas, y después en las latinoamericanas, de manera que los Códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto NAPOLEONICO de la propiedad que en el fondo es de origen ROMANO, si se prescinde de su fundamento filosófico.(7)

Con el devenir del tiempo, esta concepción de la PROPIEDAD, se vió modificada, empezándose a considerar como una FUNCION SOCIAL abandonando su postura individualista y tornándose más socialista, es decir, ya no se podía disponer del bien o cosa de la que se era propietario, sin limitación y arbitrariamente y se pasó a concebir que era ilícito el ejercitar el derecho de propiedad de manera que solo causara

(7).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".- EDITORIAL PORRUA.- MEXICO.- 1957.- PAG. 44.

perjuicios a un tercero, sin utilidad para el dueño, y al considerarse la propiedad como una FUNCION SOCIAL, ya no puede ser un DERECHO ABSOLUTO, porque la LEY puede limitarlo de acuerdo con las necesidades que la interdependencia imponga; y ya no prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino éste sobre aquél.(8)

En nuestro país, debemos hablar de un problema que data de mucho tiempo, probablemente desde la conquista pues es bien sabido que esta cuestión ha pasado por diversas fases o etapas, cuya característica principal es que dicha propiedad se encuentra en manos de unos pocos en perjuicio de las mayorías; así en el siglo XIX a pesar de nuestra Independencia la Tierra era poseída por los Hacendados, por cuya razón el movimiento revolucionario, iniciado en 1910, utilizó como bandera de lucha el problema de la repartición de la Tierra, esto lo demuestra el PLAN DE SAN LUIS, (encabezado por don Francisco I. Madero) y el PLAN DE AYALA, (propuesto por Emiliano Zapata).- Una vez concluida la lucha revolucionaria las inquietudes aportadas por Madero y Zapata en sus respectivos planes pasaron a formar parte del proyecto de nuestra actual Constitución que, tomando en consideración lo ancestral del problema y las condiciones en las que se debatía el campesino, es redactado el Artículo 27.

(8).- GERARDO GUZMAN ARAUJO.- EL CONDOMINIO.- SEGUNDA EDICION.- EDITORIAL TRILLAS.- 1985.- PAGINA 17.

En el Período posterior a la lucha armada, la trayectoria política de los gobiernos ha girado alrededor de una filosofía agraria, y para cumplir con los lineamientos establecidos en el Artículo 27 Constitucional, fué creado el Departamento de Asuntos Agrarios, que más tarde se convirtió en la Secretaría de la Reforma Agraria, cuyas funciones son aplicar y vigilar los preceptos consignados en el Artículo 27 Constitucional, entre los cuales podemos citar: conceder tierra y agua a la población rural; crear centros de población agrícola y dotarlos de tierras y aguas; intervenir en el parcelamiento ejidal; conocer los asuntos relativos a límites y deslinde de tierras ejidales y comunales.

Para el estudio más concientizado sobre el citado precepto fundamental, lo podemos dividir en varias partes, la primera de ellas referente a los siguientes conceptos.

"LA PROPIEDAD DE LA NACION SOBRE SUS RECURSOS NATURALES DE LA PLATAFORMA CONTINENTAL Y LOS ZOCALOS SUBMARINOS DE LAS ISLAS."

"DE TODOS LOS MINERALES Y SUBSTANCIAS QUE EN VETAS, MANTOS, MASAS O YACIMIENTOS QUE CONSTITUYEN DEPOSITOS CUYA NATURALEZA SEA DISTINTA DE LOS COMPONENTES DE LOS TERRENOS, TALES COMO EN LOS QUE SE EXTRAIGAN METALES Y METALOIDES UTILIZADOS POR LA INDUSTRIA. YACIMIENTOS DE PIEDRAS PRECIOSAS, DE SAL, DE GEMA, Y LAS SALINAS FORMADAS DIRECTAMENTE POR

LAS AGUAS MARINAS; LOS PRODUCTOS DERIVADOS DE LA DESCOMPOSICION DE LAS ROCAS CUANDO SU EXPLOTACION NECESITE TRABAJOS SUBTERRANEOS. LOS YACIMIENTOS MINERALES Y ORGANICOS DE MATERIAS SUSCEPTIBLES DE SER UTILIZADAS COMO FERTILIZANTES, Y TODOS LOS HIDROCARBUROS; SOLIDOS, LIQUIDOS O GASEOSOS."

"EL ESPACIO SITUADO SOBRE EL TERRITORIO NACIONAL EN LA EXTENSION Y LOS TERMINOS QUE FIJE EL DERECHO INTERNACIONAL," ASI COMO "LOS MARES, AGUAS MARINAS INTERIORES Y ESTEROS".(9)

La propiedad sobre estos recursos es inalienable e imprescriptible, es decir no puede transmitirse su dominio a los particulares, y la Nación en cualquier momento puede ejercer su derecho para adjudicarselos, si es que alguno de ellos está en poder de algún particular; sin embargo, preceptua que se pueden concesionar, imponiendo algunas limitaciones, tales como la explotación de los energéticos y la energía eléctrica los cuales siempre serán explotados por la Nación.

La segunda limitación para adquirir el dominio de tierras y aguas se refiere a que solo los mexicanos por nacimiento o naturalizados y las Sociedades Mexicanas, tienen derecho a adquirirlas; los Extranjeros podrán adquirirlas siempre y cuando se consideren como Nacionales respecto de

(9).- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- EDITORIAL PAC.- 1990.-

las propiedades que adquirieran y estos no se encuentren en zona prohibida.

Retomando nuestro tema, resumimos que es en el año de 1870 en donde se establece ya una definición de la PROPIEDAD que señala: ES EL DERECHO DE GOZAR Y DISPONER DE UNA COSA, SIN MAS LIMITACIONES QUE LAS QUE FIJAN LAS LEYES", esta definición se encontraba en el Artículo 827 del Código Civil de esa época.

Posteriormente, en el Código Civil de 1884, prevalece esta definición pero ahora contenida en el artículo 729.

En este mismo Código en su artículo 731, se contiene un concepto de propiedad de gran interés, sobre todo para nuestro derecho relacionándolo con sus antecedentes desde la época colonial, con la legislación minera, con la Constitución de 1857 y con el Artículo 27 de nuestra Constitución vigente, donde se establece claramente que el Propietario es DUENO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO.

Así es como llegamos al más reciente antecedente del concepto de propiedad establecida por nuestro Derecho Positivo Vigente, por lo cual deberemos obligadamente transcribir en primer término la definición que establece nuestro actual CODIGO CIVIL para el DISTRITO FEDERAL en su artículo 830 que al respecto dice: "EL PROPIETARIO DE UNA COSA PUEDE GOZAR Y DISPONER DE ELLA CON LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES QUE FIJEN

LAS LEYES, por lo cual se puede apreciar claramente que las variaciones sufridas no son trascendentales desde que se incluyó por primera vez este concepto en el CODIGO CIVIL DE 1870.

Cabe hacer mención de otra limitación que se introduce a este concepto que lo es el que "...TAMPOCO SEA CAUSADO UN PERJUICIO A UNA TERCERA PERSONA".

Ahora bien, dada la Autonomía de los Estados para emitir sus propias Leyes, me referire a lo que el CODIGO CIVIL del Estado establece al respecto, por lo cual nos remitiremos a su ARTICULO 867 que dispone: "EL QUE TIENE LA PROPIEDAD DE UNA COSA PUEDE GOZAR Y DISPONER DE ELLA; PERO TAL APROVECHAMIENTO SOLO ES LICITO EN CUANTO SE HACE DE ACUERDO CON LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD".

Asimismo el Artículo 868 dispone: "TAMPOCO ES LICITO EJERCITAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DE MANERA QUE SU EJERCICIO NO DE OTRO RESULTADO QUE CAUSAR PERJUICIOS A TERCERO SIN UTILIDAD PARA EL PROPIETARIO".

#### 1.2.- LA COPROPIEDAD.

Un elemento de suma importancia jurídica, cuyo estudio se hace necesario para comprender plenamente lo que es el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, es sin duda la COPROPIE-

DAD, la cual se puede conceptualizar de la siguiente manera: "HAY COPROPIEDAD CUANDO UNA COSA O UN DERECHO PATRIMONIAL PERTENECEN, PRO-INDIVISO, A DOS O MAS PERSONAS", concepto que por sí sólo se explica ya que los Copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino solamente un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.

El más lejano vestigio de lo que en un principio fue la COPROPIEDAD, se encuentra en el momento en que el hombre dejó de ser nómada y se convirtió en sedentario, ya que en ese entonces, en todos los pueblos, la propiedad era colectiva, es decir los bienes pertenecían a la tribu.

Más sin embargo, es del Derecho Romano, de donde procede la fuente formal de la COPROPIEDAD, pues es aquí donde se manifiesta jurídicamente por primera vez, surgiendo como una consecuencia lógica derivada de la convivencia humana, y se presentaba cuando varias personas tenían un Derecho de Propiedad sobre un solo objeto, siendo este Derecho Indiviso, es decir, era indivisible, por lo que cada propietario lo era proporcionalmente de todo, pues en el caso de que hubiera sido susceptible de división ese objeto, se estaría en presencia de una PROPIEDAD INDIVIDUAL.

A mayor abundamiento, Si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas era

propietaria de una cuota ideal. Tales situaciones podían surgir por contrato, en el caso concreto de un contrato de Sociedad, o a consecuencia de una herencia indivisa, o por un legado o alguna donación o por la mezcla involuntaria de granos de la misma especie, etc. En estos casos, ningún COPROPIETARIO podía alegar que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón decimos que las partes eran indeterminadas. Más sin embargo, cada COPROPIETARIO tenía un Derecho que podía transmitir o gravar como quisiera. En caso de duda sobre el valor de las partes, se presumía que éstas eran proporcionales e iguales. Otra limitación es que podía utilizarlo, pero siempre en una forma que no impidiera que los demás COPROPIETARIOS lo utilizaran también. (10)

Posteriormente las fuentes formales se tornan áridas, ya que como recordaremos, en la EPOCA MEDIOEVAL, el SENOR FEUDAL, era amo y señor de su respectivo territorio, así como de los siervos que se establecían ahí, dictando inclusive sus propias leyes, es decir, tenía el dominio sobre los bienes, cosas y seres humanos que se encontraban dentro de los límites de su FEUDO. Este Derecho de propiedad, era transmitido de Generación en Generación.

Por lo anterior, es hasta la REVOLUCION FRANCESA preci-

(10).- GUILLERMO F. MARGADANT S.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL ESFINGE, S.A.- 1981.- PAGINA 252.

samente en la DECLARACION DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE, que la COPROPIEDAD vuelve a aparecer en el plano jurídico, pero con la salvedad de que se incurrió en el error de olvidarse de la vital importancia de superponer el interés colectivo a cualquier otro fin, más sin embargo, esto sucedió sólo en un principio ya que como es sabido la REVOLUCION FRANCESA si alcanzó los objetivos que se trazaron en su concepción.

Es en este período donde los Juristas Franceses entran en constantes polémicas, ya que comprendían la indivisión o copropiedad, como una situación excepcional, porque sostenían que era contraria a la naturaleza del Derecho de Propiedad, basando su Tesis en que un DERECHO DE PROPIEDAD COMPARTIDO, FINALMENTE ERA UN DERECHO DE PROPIEDAD DEBILITADO.

Cabe hacer mención que poco antes de darse el movimiento político que precedió a la Revolución Francesa en GRENOBLE se presentó un leve indicio de la COPROPIEDAD, a raíz de la necesidad que tuvieron sus habitantes de construir sus moradas en varios pisos, ya que la ciudad se encontraba amurallada y obviamente carecía de espacio suficiente para los asentamientos humanos más elementales, más sin embargo, la solución que se dió a este problema, no fué acogida con beneplácito por sus habitantes, dado el alto costo de la construcción, por lo que no tuvo mayor trascendencia.

Asimismo, otro caso parecido se presentó en RENNES, ya

que a consecuencia de un incendio que devastó la población, los pobladores del lugar, propietarios de inmuebles consumidos por las llamas, tuvieron que reunirse para la construcción mediante gastos en común, tampoco en esta ocasión tuvo mayor éxito, la solución empleada.(11)

Es así como se deja plasmado un antecedente de la COPROPIEDAD en un contexto generalizado, pasando a continuación al estudio de esta figura tan elemental para el tema que nos ocupa, dentro del sistema jurídico de nuestro País, cuestión que analizaremos someramente, ya que repetimos por ser parte esencial del tema del presente trabajo, será analizado más ampliamente en el siguiente apartado.

Por ahora nos concretaremos a exponer que en la Legislación vigente en nuestro País, la más remota aparición estuvo en el nuestro Código Civil de 1870.

En el Código Civil para el Distrito Federal precisamente en su artículo 938, se establece que "HAY COPROPIEDAD CUANDO UNA COSA O UN DERECHO PERTENECEN PRO-INDIVISO A VARIAS PERSONAS"; Y en su Artículo 945, que, "NINGUNO DE LOS CONDUENOS PODRA SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS, HACER ALTERACIONES EN LA COSA COMUN, AUNQUE DE ELLAS PUDIERAN RESULTAR VENTAJAS PARA TODOS".

(11).- GERARDO GUZMAN ARAUJO.- EL CONDOMINIO.- SEGUNDA EDICION.- EDITORIAL TRILLAS.- 1985.- PAGINA 17.

Por lo que se desprende que pocas variaciones ha sufrido el anterior concepto que establecía el Código de 1884 y lo que ha hecho el Legislador es cambiar solamente su redacción en cuanto a la forma pero en esencia sigue siendo el mismo concepto.

Tal situación se presenta en nuestro Código Civil del Estado de Veracruz, es decir fué transcrito textualmente su contenido, el cual se encuentra localizado bajo el numeral 974.

### 1.3.- ORIGEN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio EN NUESTRO PAIS.

Una vez, habiendo hecho referencia histórica del surgimiento de jurídico de la PROPIEDAD y la COPROPIEDAD y en razón de ser éstas figuras la base fundamental sobre la que se soporta el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, iniciaremos la narración del surgimiento de este REGIMEN DE PROPIEDAD EN NUESTRO PAIS.

Este apartado lo iniciaremos, transcribiendo algunas partes de los Estudios que ha este respecto ha elaborado el Maestro MANUEL BORJA MARTINEZ, en su obra "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".

Al respecto, tenemos que un problema que se presenta, es

tratar de determinar en que momento surgió en forma jurídica el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, a este respecto vale la pena apoyarnos en la opinión del Maestro RAFAEL ROJINA VILLEGAS, a saber:

"...ENCONTRAMOS VESTIGIOS QUE OCURRIAN SOBRE TODO, CUANDO AL MORIR UNA PERSONA DUENA DE UNA GRAN FINCA HACIA DIVISIONES ENTRE SUS HIJOS, NIETOS Y DEMAS PARIENTES, Y COMO ES NATURAL, ASIGNANDO A CADA HEREDERO UNA PARTE EXCLUSIVA DE PROPIEDAD; PERO IMPONIA EN EL TESTAMENTO SU VOLUNTAD PARA QUE LAS PARTES COMUNES A QUE YA NOS HEMOS REFERIDO, FUERAN APROVECHADAS EN FORMA PACIFICA, EQUITATIVA Y PODRIAMOS DECIR CORTES Y AFECTUOSA, POR LOS DIFERENTES DUEÑOS EN EL USO DE ESTOS SERVICIOS INDISPENSABLES PARA EL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA FINCA Y PARA LLEVAR A CABO REPARACIONES, SOBRE TODO SI LA CIMENTACION LO REQUERIA O CUANDO LAS PAREDES MAESTRAS NECESITABAN ARREGLO.- TAMBIEN RESPECTO DE LOS TECHOS, TEJADOS GENERALMENTE ALGUNOS DE TEJA EN LAS ZONAS TROPICALES; LAS AZOTEAS EN LAS REGIONES MENOS TORRIDAS O LLUVIOSAS; EXISTIA UNA ESPECIE DE JUNTA DE PROPIETARIO PARA TOMAR LAS MEDIDAS CONVENIENTES Y DE ORDEN ECONOMICO PARA REPARTIR A PRORRATA LOS GASTOS QUE SE REGISTRABAN GUARDANDO UNA PROCION EQUITATIVA, SEGUN EL VALOR DE CADA PISO, VIVIENDA, DEPARTAMENTO LOCAL O BODEGA, FUE ASI COMO NACIO LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO".

Asimismo refiriéndose al fenómeno antes transcrito, lo enmarca dentro de la Historia de México, como que surgió poco

antes de la Revolución, en los últimos años del período que gobierno don Porfirio Díaz.- (12)

Hay que resaltar, que una cuestión interesante en el nacimiento del Régimen de Propiedad en Condominio en nuestro País, es que ya nuestros Códigos de 1870 y 1884 hacían referencia a él, sin embargo, el Maestro Manuel Borja Martínez al respecto opina:

"NUESTROS CODIGOS DE 1870 Y 1884, COMO ES BIEN SABIDO, NUESTRO PRIMER CODIGO CIVIL FUE EXPEDIDO EN EL AÑO DE 1870.- ES AQUI DONDE NUESTRA LEGISLACION SE OCUPA POR PRIMERA VEZ DEL CASO DE QUE LOS DIFERENTES PISOS DE UNA CASA PERTENEZCAN A DIVERSOS PROPIETARIOS.

LA GRAN INFLUENCIA DEL CODIGO FRANCES, O CODIGO NAPOLEONICO, SOBRE EL CODIGO MEXICANO DE 1870, ES EVIDENTE; BAJO ESTA MISMA INFLUENCIA HABIA SIDO ELABORADO EL PROYECTO DE CODIGO CIVIL ESPAÑOL DE 1851, PUBLICADO CON SU CONCORDANCIA, SU EXPOSICION DE MOTIVOS Y SUS COMENTARIOS, POR DON FLORENCIO GARCIA GOYENA, EN 1852.- ES ESTE PROYECTO EL QUE SIRVIO DE BASE AL QUE PREPARO PARA MEXICO, EL DOCTOR JUSTO SIERRA, POR ENCARGO DEL PRESIDENTE JUAREZ, EL PROYECTO DEL SENOR SIERRA FUE REVISADO POR UNA COMISION COMPUESTA POR LOS ABOGADOS JESUS TERAN, JOSE MARIA LACUNZA, PEDRO ESCUDERO Y ECHANOVE,

(12).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO.- EDITORIAL PORRUA.- 1975.- PAGINA 24.

JOSE FERNANDO RAMIREZ Y LUIS MENDEZ, QUE COMENZO A FUNCIONAR EN 1861, ESTA COMISION CONTINUO SUS TRABAJOS BAJO EL GOBIERNO DEL EMPERADOR MAXIMILIANO, DE ESTE CODIGO NO SE PUBLICARON MAS QUE LOS LIBROS I Y II, LOS LIBROS III Y IV QUEDARON INEDITOS.

LOS MATERIALES DE ESTA PRIMERA COMISION FUERON APROVECHADOS EN GRAN PARTE POR UNA SEGUNDA FORMADA POR LOS ABOGADOS MARIANO YANEZ, JOSE MARIA LAFRAGUA, ISIDRO MONTIEL Y DUARTE Y JOAQUIN EGUIA-LIS, QUE REDACTARON EL CODIGO CIVIL PROMULGADO EN 1870.

EN ESTE CODIGO DE 1870, ENCONTRAMOS EL ARTICULO 1120 QUE DICE: ARTICULO 1120.- CUANDO LOS DIFERENTES PISOS DE UNA CASA PERTENECIERAN A DISTINTOS PROPIETARIOS, SI LOS TITULOS DE PROPIEDAD NO ARREGLAN LOS TERMINOS EN QUE DEBEN CONTRIBUIR A LAS OBRAS NECESARIAS, SE GUARDARAN LAS REGLAS SIGUIENTES:

- 1a.- LAS PAREDES MAESTRAS, EL TEJADO O AZOTEA Y LAS DEMAS COSAS DE USO COMUN, ESTARAN A CARGO DE TODOS LOS PROPIETARIOS EN PROPORCION AL VALOR DE SUS PISOS;
- 2a.- CADA PROPIETARIO COSTEARA EL SUELO DE SU PISO;
- 3a.- EL PAVIMENTO DEL PORTAL, PUERTA DE ENTRADA, PATIO COMUN Y OBRAS DE POLICIA COMUNES A TODO, SE COSTEARAN A PRORRATA POR TODOS LOS PROPIETARIOS.
- 4a.- LA ESCALERA QUE CONDUCE AL PRIMER PISO, SE COSTEARA A PRORRATA ENTRE TODOS. EXCEPTO EL DUENO DEL PISO BAJO; LA

QUE DESDE EL PISO PRIMERO CONDUCE AL SEGUNDO, SE COSTEARA POR TODOS EXCEPTO POR LOS DUEÑOS DEL PISO BAJO Y PRIMERO, Y ASI SUCESIVAMENTE."

Concluye el Maestro MANUEL BORJA MARTINEZ, que el Código promulgado en el año de 1884, acogió en los mismos términos y condiciones el artículo 1120 del Código de 1870.- Respecto de la forma como el Código de 1928 tomó los principios del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, el mismo autor nos señala:

"EL CODIGO DE 1928; LA SECRETARIA DE BOERNACION ENCARGO A LOS ABOGADOS FRANCISCO H. RUIZ, IGNACIO GARCIA TELLEZ, ANGEL GARCIA PENA Y FERNANDO MORENO, PREPARAR UN PRÓYECTO DE CODIGO CIVIL; LA COMISION ASI FORMADA FORMULO UN PROYECTO QUE EN FORMA DE CODIGO FUE PUBLICADO CON FECHA 25 DE ABRIL DE 1928.- ESTE PROYECTO REFORMADO POR SUS AUTORES, DESPUES DE HABER TENIDO EN CUENTA LAS OBSERVACIONES QUE SE LE HABIAN HECHO, LLEGO A SER EL CODIGO CIVIL ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL DISTRITO FEDERAL, DESDE EL PRIMERO DE OCTUBRE DE 1932, DESPUES DE HABER SIDO PROMULGADO EL 30 DE AGOSTO DE 1928, POR EL PRESIDENTE PLUTARCO ELIAS CALLES, EN VIRTUD DE LAS FACULTADES QUE EL CONGRESO LE HABIA DADO. (13)

El proyecto del 25 de abril de 1928, contiene el

(13).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO.- EDITORIAL PORRUA.-1975. PAGINA 26.

artículo 942 que no es sino una reproducción con algunos cambios y adiciones sin importancia, de los artículos 1120 del Código de 1870 y 1014 del de 1884.- La única innovación digna de considerarse en este Proyecto en relación con la materia que tratamos, es que en lugar de colocar el precepto en el título referente a la Servidumbre, como lo hacían los Códigos de 70 y 84, siguiendo al proyecto español de 1851 y al Código Napoleónico, lo colocan en el Capítulo que se ocupa de la Copropiedad, inspirándose en el Código Español de 1888.

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

Ni la exposición de motivos, ni el libro del Licenciado IGNACIO GARCIA TELLEZ, "MOTIVOS, COLABORACION Y CONCORDANCIA DEL NUEVO CODIGO CIVIL MEXICANO", arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores del Código de 1928, para cambiar la ubicación del precepto dentro de este Cuerpo de Leyes.

El hecho de que el citado Código Civil siguiera al Español en cuanto a la colocación del Artículo referente a la PROPIEDAD EN CONDOMINIO, en el Capítulo relativo a la COPROPIEDAD, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los Españoles, ya que el argumento de la ubicación fué decisivo

para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la Acción COMUNI DIVIDUNDO, ejercitada por cualquiera de los Copropietarios.

No obstante esto, nuestra doctrina nunca incurrió en el error de la española y consideró a la propiedad en condominio, junto con la medianería que también había sido trasladada del Título de la SERVIDUMBRE al Capítulo de la Copropiedad como Copropiedades forzosas en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el Artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la Ley el dominio es Indivisible.

Se debe agregar que por decreto de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, se reformó el texto del Artículo 951 del Código Civil, quedando redactado de la siguiente forma:

"CUANDO LOS DIFERENTES PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE UN EDIFICIO, SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO POR TENER SALIDA PROPIA A UN ELEMENTO COMUN DE AQUEL, O A LA VIA PUBLICA, PERTENECIERE A DISTINTOS PROPIETARIOS, CADA UNO DE ELLOS TENDRA UN DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD, SOBRE SU PISO, DEPARTAMENTO, VIVIENDA O LOCAL Y UN DERECHO DE

COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES DEL EDIFICIO, NECESARIOS PARA SU ADECUADO USO O DISFRUTE. TALES COMO EL SUELO, CIMIENTOS, SOTANOS, MUROS DE CARGA, POZOS, PATIOS, FOSOS, ELEVADORES, ESCALERAS, CORREDORES, CANALIZACIONES, DESAGUES, SERVIDUMBRES, ETC.

EL DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO SOLO SERAN ENAJENABLES, GRAVABLES O EMBARGABLES POR TERCEROS, CONJUNTAMENTE CON EL PISO, DEPARTAMENTO, VIVIENDA O LOCAL, DE PROPIEDAD EXCLUSIVA RESPECTO DEL CUAL SE CONSIDERA ANEXO INSEPARABLE.- LA COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO, NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION; LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS A QUE SE REFIERE ESTE PRECEPTO, SE REGIRA POR LA ESCRITURA EN QUE SE HUBIERE ESTABLECIDO EL REGIMEN DE PROPIEDAD, POR LAS DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTES, POR EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACION Y EN SU CASO POR LA LEY REGLAMENTARIA DE ESTE ARTICULO." (14)

En el mismo año de 1954, pero el día dos de Diciembre, se expidió la Ley Reglamentaria del Artículo que ha quedado transcrito, la cual se intituló LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES, misma que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el once de enero de 1955,

(14).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.- EDITORIAL TEHOCALLI.- 1990.- ARTICULO 951.

disposición que ha cumplido su cometido, pues a su amparo se han constituido y multiplicado en el Distrito Federal en un principio y actualmente en toda la República Mexicana, Unidas Habitacionales en las que concurre la Copropiedad sobre elementos comunes y el Derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales.

No obstante lo anterior, el día 25 de Octubre de 1972, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Licenciado LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ, presentó a la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, una iniciativa de Ley con el propósito de abrogar la LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES del 2 de diciembre de 1954, publicada en el DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 15 del mismo mes y año, la cual después de haber pasado por todos las facetas del proceso legislativo, fué publicada en el DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, el día 28 de Diciembre de 1972, bajo el nombre de LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, cabe hacer mención que el nombre de esta Ley fue reformado por el artículo cuadragesimo séptimo del decreto publicado en el Diario Oficial del 23 de Diciembre de 1974.-

Por lo que respecta a la reglamentación sobre esta materia en nuestro Estado, es en el año de 1956, que fué

publicada y entró en vigor la LEY NUMERO 50, o LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.

Esta Ley derogó al Artículo 991 del Código Civil de 1932, código el cual se encuentra vigente hasta la fecha, dicho Artículo decía:

"991.- CUANDO LOS DIFERENTES PISOS DE UNA CASA PERTENECIEREN A DISTINTOS PROPIETARIOS, SI LOS TITULOS DE PROPIEDAD NO AREGLAN (ASI) LOS TERMINOS EN QUE DEBEN CONTRIBUIR A LAS OBRAS NECESARIAS, SE OBSERVARAN LAS REGLAS SIGUIENTES:

I.- LAS PAREDES MAESTRAS, EL TEJADO O AZOTEA Y LAS DEMAS COSAS DE USO COMUN, ESTARAN A CARGO DE TODOS LOS PROPIETARIOS EN PROPORCION AL VALOR DE SU PISO;

II.- CADA PROPIETARIO COSTEARA EL SUELO DE SU PISO;

III.- EL PAVIMENTO DEL PORTAL, PUERTA DE ENTRADA, PATIO COMUN Y OBRAS DE POLICIA COMUNES A TODOS SE COSTEARAN A PRORRATA POR TODOS LOS PROPIETARIOS;

IV.- LA ESCALERA QUE CONDUCE AL PISO PRIMERO SE COSTEARA A PRORRATA ENTRE TODOS, EXCEPTO EL DUEÑO DEL PISO BAJO; LA QUE DESDE EL PRIMER PISO CONDUCE AL SEGUNDO, SE COSTEARA POR TODOS, EXCEPTO POR LOS DUEÑOS DEL PISO BAJO Y DEL PRIMERO; Y ASI SUCESIVAMENTE"(15)

(15).- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ.- EDITORIAL CAJICA.- 1984.- ARTICULO 991.- PAGINA 250.

Como se puede apreciar, esta disposición fué tomada literalmente del Código Civil para el Distrito Federal de 1870, contenida en su artículo 1120; por lo que se desprende que en un principio no se daba la importancia que realmente merecía a la propiedad en Condominio y es la Ley Número 50 en el año de 1956, quien vino a dar mayor claridad al poder Judicial, para resolver los problemas que surgían entre los propietarios y poseedores de bienes inmuebles sujetos a dicho Régimen, solucionando un problema incipiente en ese entonces pero que a través de los años fué adquiriendo mayores proporciones, ya que al presentarse la escasez de lotes de terreno, fué menester edificar sobre un solo lote, construcciones con varios pisos, existiendo en cada piso varias propiedades privadas (y lógicamente las de uso común), que albergan a un sinnúmero de familias, más sin embargo, cabe hacer mención que esta Ley, con el paso del tiempo y sin duda alguna con la dinámica que siempre se ha manifestado en su similar para el Distrito Federal, pero principalmente por no haber sido actualizada con oportunidad, las pequeñas lagunas que en un principio se detectaron, fueron ocasionando grandes transtornos de índole jurídico entre los propietarios de inmuebles sujetos a este Régimen, es por eso que nuestra H. QUINCUGESIMA CUARTA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ-LLAVE, en uso de las facultades que le concede la fracción I, del Artículo 68 de la Constitución Política Local, y en nombre el pueblo, expidió el día once de mayo de mil

novecientos ochenta y ocho, la LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERA-CRUZ-LLAVE, publicada en la Gaceta Oficial del Estado el dia 18 de Junio de 1988, entrando en vigor al siguiente dia, la cual haciendo un estudio comparativo con la del Distrito Federal, guardan una gran similitud, con lo que fueron enfocados con propiedad todos los problemas que con la aplicación de LA LEY NUMERO 50 no tenian pronta solución.

## CAPITULO II.

### 2.- CONCEPTO Y REQUISITOS PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Una vez hecho un breve bosquejo de los Antecedentes Históricos de la Propiedad en sus diversos aspectos, resulta necesario antes de adentrarse en el estudio de los requisitos para su constitución y para su reglamentación, tratar de conceptuar al condominio, para estar en posibilidad de despejar las interrogantes que surjen alrededor de esta novedosa figura jurídica.

Es menester hacer la aclaración que nos sirve de soporte jurídico para la realización de este trabajo, la LEY NUMERO 135: SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE, que reglamenta lo relativo al mismo, y a la que en lo sucesivo nos referiremos como "LA LEY".

#### 2.1.- CONCEPTO DE CONDOMINIO.

Por principio de cuentas es necesario dejar claramente asentado que en nuestra legislación no existe una definición precisa de lo que es el CONDOMINIO, sin embargo, de acuerdo con la doctrina parece ser que se acepta que esta modalidad

de la propiedad es un DERECHO DE DOMINIO SOBRE UNA COSA PARTICULARMENTE CONSIDERADA Y OTRA INDIVISA, EJERCIDO DE MANERA IGUAL Y CONJUNTA POR VARIAS PERSONAS, LAS CUALES GOZAN DE LAS FACULTADES DOMINICALES EN MEDIDA IDENTICA O DIFERENTE SEGUN LA PROPORCION EN QUE CADA UNA DE ELLAS CONCURRE EN LAS UTILIDADES Y CARGAS DEL OBJETO".

Etimológicamente CONDOMINIO proviene de las raíces latinas que le dieron origen a este término "CON" que significa UNION, COMPANIA e IGUALDAD y "DOMINUS" que representa SENOR, DUENO, DOMINIO, por lo que la idea sigue siendo respecto de este enfoque etimológico "EL DOMINIO DE UNA COSA QUE PERTENECE EN COMUN A DOS O MAS PERSONAS".(1)

## 2.2.- ¿QUE ES EL CONDOMINIO?

Dicho lo anterior y previo al estudio de los temas relativos a las formalidades que para su constitución, uso de los bienes de propiedad particular y común, así como para su administración son esenciales, es importante tratar de determinar:

### ¿QUE ES EL CONDOMINIO?

Por su forma de Constitución, elementos que intervienen en la misma, por la manera en que debe ser administrado, por

(1).- M. FLORIS MARGADANT.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL PORRUA.- PAGINA 243.- 1982.

la existencia necesaria de la comunidad de voluntades sujetas a una determinada mayoría para la toma de decisiones respecto de su propia administración, así como por ser indispensable contar con un Reglamento de Administración que permita establecer a él o a los constituyentes la forma de su propia administración, surge como gran interrogante de si ésta figura, COMO ENTE DISTINTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS QUE LA COMPONEN, ¿ES O NO UNA DE ESAS LLAMADAS PERSONAS FICTAS QUE NUESTRA LEGISLACION Y DOCTRINA LES DA EL NOMBRE DE PERSONAS MORALES O JURIDICAS?

Sin duda alguna pocas son las materias dentro del campo del derecho que tienen una bibliografía tan extensa como la que existe tratando de explicar la naturaleza de las PERSONAS distintas al ser humano como individuo o sea a la que se conoce como personas físicas.

Prolijo sería remontarse a las interesantes opiniones de los diversos tratadistas que han abordado este apasionante tema, pero conveniente resulta, hacer un breve análisis respecto del tema para tratar dentro de lo que la brevedad de este trabajo permite, dilucidar el cuestionamiento planteado.

Las Leyes de diversos Estados de la República Mexicana, así como la del Distrito Federal, que regulan el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, establecen en primer término que para Constituir un Régimen de este tipo el propietario o

propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública que forzosamente deberá incluir "UN REGLAMENTO" en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos dueños.

También, dichos Ordenamientos Legales establecen que "EL TITULO CONSTITUTIVO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD DEBERA REGISTRARSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"

Igualmente por imperio de Ley se hace necesario que un "ORGANO COLEGIADO" llamado "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS" se reúna obligatoriamente una vez al año cuando menos, misma que debe ser convocada con determinadas formalidades y antelación a su celebración.

Hasta aquí parece que por su forma o sea REGIMEN, por los requisitos formales para su CONSTITUCION, su PUBLICIDAD obligatoria a través de su inscripción en el Registro Público y la necesidad de celebrar ASAMBLEAS a las que solo tendrán derecho de voz y voto quienes sean propietarios de cada uno de los Departamentos, Pisos, Viviendas o Locales del Edificio, se está en presencia de un ente jurídico, por estar regulado por una Ley, que es por sí totalmente distinto a quien o quienes lo constituyeron o forman parte de él.

Pero más honda es la posibilidad de equiparación del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO con una PERSONA MORAL, si se toma en cuenta que este ENTE, seguramente por carecer de

capacidad volutiva propia, requiere forzosamente y así lo dispone la norma jurídica que lo regula, DE UNA PERSONA QUE LO REPRESENTA, llamada al igual que en las personas morales "ADMINISTRADOR", "...TENDRA LAS FACULTADES DE UN APODERADO GENERAL DE LOS CONDOMINIOS, PARA ADMINISTRAR BIENES Y PARA PLEITOS Y COBRANZAS..." y "...LAS MEDIDAS QUE ADOPTE Y LAS DISPOSICIONES QUE DICTE EL ADMINISTRADOR DENTRO DE SUS FUNCIONES Y CON BASE EN LA LEY Y EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, SERAN OBLIGATORIAS PARA TODOS LOS CONDOMINIOS...".(2)

Esta figura de "EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO" es sin duda el equivalente al ADMINISTRADOR DE UNA PERSONA MORAL, concretamente al de una "SOCIEDAD", en razón de las distintas facultades que la propia Ley le otorga en el Artículo 31.

En base a lo anterior parece ser cada vez más claro el simil entre el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO y el de UNA SOCIEDAD y por si fueran pocas las semejanzas entre ambas figuras jurídicas, vale la pena señalar que al igual que en las Sociedades, la Asamblea, en este caso de Propietarios, podrá por el voto de la mayoría de ellos remover de su cargo a "EL ADMINISTRADOR", además de que las determinaciones legalmente adoptadas por la Asamblea obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes, pudiendo

(2).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 30.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

abundar que al igual que en las Sociedades Mercantiles, las disposiciones que reglamentan el Régimen de Propiedad en Condominio conceden DERECHOS a determinadas minorías para ejercitar en omisión de los deberes del Administrador, ciertos actos relativos a la protección de sus intereses, tales como el Convocar a Asambleas, solicitar la Autorización Judicial para oponerse a determinadas decisiones de la propia Asamblea de Condóminos.

Tal parece entonces que lo absurdo que inicialmente puede parecer la interrogante aquí plasmada, deja de serlo por la similitud entre las llamadas personas morales y el condominio y solo queda decidir el tomar como válida alguna de las tesis que sobre las Personas Jurídicas o Morales sostienen los Tratadistas sobre el tema abordado.

Antes de tomar tal decisión, bien vale la pena recordar que este cuestionamiento ya ha sido planteado respecto de ENTES de la más variada naturaleza, que por el simple hecho de la llamada PERSONALIDAD JURIDICA PROPIA al nacer y ser su destino de voluntad colectiva y ejercida a través de Administradores, Gerentes, Delegados, Presidentes o cualquier otro Representante, tales como EL ESTADO, LOS MUNICIPIOS, LAS SOCIEDADES ANONIMAS, LAS CAMARAS DE INDUSTRIA Y COMERCIO, LAS SOCIEDADES NACIONALES DE CREDITO, LAS EMPRESAS PARAESTATALES Y DESCENTRALIZADAS DEL GOBIERNO, LAS COOPERATIVAS ESCOLARES (en este último caso pueden ser sus socios menores de edad al

igual que sus directivos) e incluso hasta los FIDEICOMISOS, siendo el Fundamento Legal en que han tratado de apoyar lo anterior, disposiciones legales y hasta decretos presidenciales nacidas de procedimientos legislativos o administrativos que van desde la Constitución Política hasta los Decretos Presidenciales que al amparo de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, facultan al Congreso de la Unión o en su caso al Ejecutivo Federal a crear Instituciones llamadas Organismos Descentralizados con personalidad Jurídica y Patrimonio propio, sin importar cualquiera que sea la forma o la estructura legal que adopten.

No obstante que existe una Tesis Jurisprudencial que parece aclarar la interrogante planteada respecto al Condominio y la Persona Moral, considero que lo único que realmente une a las llamadas personas jurídicas es que todas ellas tienen alguna actuación jurídica similar o parecida a la de las Personas Físicas, teniendo como notas comunes de relevancia que permiten la relación entre personas FÍSICA o MORAL, QUE ESTAS ÚLTIMAS SON CONSTITUIDAS MEDIATA O INMEDIATAMENTE POR HOMBRES Y TODAS ELLAS TIENEN NECESIDAD DE ACTUAR SIEMPRE A TRAVÉS Y POR MEDIO DE REPRESENTANTES QUE MEDIATA O INMEDIATAMENTE SON HOMBRES O SEA TODAS ELLAS SON PERSONAS NECESARIAMENTE REPRESENTADAS.

2.3.- REQUISITOS DE LEY PARA LA CONSTITUCION DEL  
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Para proceder a la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio respecto de Departamentos, Viviendas, Casas o Locales de un Inmueble que perteneciere a distintos propietarios, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o que estuviera en alguno de los supuestos establecidos por el artículo 2° de LA LEY, se requiere en primer término que sea susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de la edificación o a la Vía Pública.

Una vez reunido el requisito sine qua non, el propietario o propietarios deberán tramitar la AUTORIZACION a que se refiere el Artículo 50 de la LEY, que dice:

"PARA OBTENER LA AUTORIZACION A QUE SE REFIERE LA FRACCION II DEL ARTICULO 3 DE ESTA LEY, EL O LOS INTERESADOS DIRIGIRAN UNA SOLIDITUD A LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS, ACOMPAÑANDO LO SIGUIENTE:

- I.- COPIA CERTIFICADA DEL TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE;
- II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN;
- III.- CONSTANCIA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL;
- IV.- ANUENCIA DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL;
- V.- LICENCIA DE CONSTRUCCION OTORGADA POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

- VI.- PLANOS EJECUTIVOS Y MEMORIAS DESCRIPTIVAS DEL INMUEBLE DEBIDAMENTE AUTORIZADOS;
- VII.- PLANOS Y MEMORIAS DESCRIPTIVAS RELATIVAS A CADA UNO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS NECESARIOS PARA EL USO DEL INMUEBLE.
- VIII.- PROYECTO DE REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.
- IX.- DICTAMEN SOBRE LA BUENA FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD DEL INMUEBLE SIGNADO POR UN ARQUITECTO O INGENIERO CIVIL CON TITULO PROFESIONAL, REGISTRADO EN LA DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES DE LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA Y/O DE LA UNIVERSIDAD VERACRUZANA; CUYAS FIRMAS DEBERAN SER CERTIFICADAS POR NOTARIO PUBLICO.""(3)

Presentada la solicitud de referencia, la Secretaria de Comunicaciones y Obras Públicas, analizará la documentación presentada, sancionándola y turnándola al Ejecutivo del Estado, para que éste otorgue la Autorización, lo anterior de conformidad con el artículo 51 de la Ley.

""SATISFECHOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTA LEY, EL EJECUTIVO DEL ESTADO AUTORIZARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, CONFORME A LAS PREVISIONES LEGALES SOBRE DESARROLLO URBANO, DE PLANIFICACION Y URBANA Y DE PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICO, HASTA UN MAXIMO DE 120 DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES POR CONDOMINIO, AUN CUANDO ESTE Y OTROS FORMEN PARTE DE UN CONJUNTO O UNIDAD

- (3).- LEY NUMERO 135: SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 50.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

URBANA HABITACIONAL."(4)

Una vez tramitada y obtenida la AUTORIZACION PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO a que se refieren los párrafos anteriores, el propietario o propietarios, tendrán un plazo de NOVENTA DIAS, para hacer constar en Instrumento Público y ante la FE DE NOTARIO PUBLICO, la voluntad de CONSTITUIR DICHO REGIMEN sobre el inmueble de que se trate, lo anterior de conformidad con el artículo 52 de LA LEY.

"EXPEDIDA LA AUTORIZACION CORRESPONDIENTE, EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS DEBERAN COMPARECER ANTE NOTARIO PUBLICO, DENTRO DE LOS NOVENTA DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE EXPEDICION, PARA HACER CONSTAR SU VOLUNTAD DE CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA SOLICITUD A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 50."(5)

Ya ante el Notario Público, el propietario o los propietarios, deberán declarar su voluntad de constituir dicho Régimen, lo cual hará constar el Fedatario, en instrumento público, en el cual se hará constar lo establecido por el Artículo 3° de "LA LEY":

- (4).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 51.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.
- (5).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 52.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

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

II.- La transcripción de la autorización a que se refiere el artículo 51 de esta Ley y constancia de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras.

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

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

V.- El valor nominal que para los efectos de esta Ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el

porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.

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

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

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

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

Al apéndice de la escritura se agregarán debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio..."(6)

(6).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 3.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

Cabe hacer mención que es en el Reglamento del Condominio en donde se detallarán las normas que regularán la administración del condominio, las relaciones entre los condóminos y sus derechos y obligaciones.

La escritura pública que contenga la Constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.(7)

Una vez reunidos los anteriores elementos y entregados al Notario Público, éste procede a formalizar la Declaración de Voluntad para Constituir el Régimen de Propiedad en Condominio sobre el Inmueble en cuestión, conservando en el Apéndice de su Protocolo, copia certificada de la documentación mencionada, presentando dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, para su inscripción.

En todas las operaciones de COMPRAVENTA posteriores a dicha Constitución relacionadas con los Inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en estudio, deberá hacerse mención de la escritura Constitutiva del Régimen, así como anexar copia certificada del Reglamento del propio Condominio, agregándose un ejemplar del mismo al apéndice de la escritura relativa a la compraventa, firmado por las partes vendedora y comprador.

(7).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 5.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

ra. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento como ya dijimos o bien agregarse un ejemplar certificado por Notario Público.

Una vez entregada la documentación al Notario, este procederá a formalización del Instrumento Público correspondiente, de acuerdo a los requisitos establecidos por el artículo 3° de "LA LEY", (anteriormente transcrito).

2.4.- MOMENTO JURIDICO EN QUE ES NECESARIA LA  
CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO.

Una vez que han quedado dilucidados los primeros aspectos importantes sobre el presente trabajo, entraremos en materia, analizando lo establecido por el artículo 1° de "LA LEY" que establece cuando hay propiedad en condominio:

"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 copropiedad sobre los elementos y partes comunes

del inmueble, necesarios para el adecuado uso o disfrute".(8)

En consecuencia y de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 2o. de la Ley, puede originarse el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles por las siguientes causas:

"I.- Cuando los diferentes Departamentos, Viviendas, Casas o Locales de que conste un Edificio o que hubieran sido construidos dentro de un Inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;"(9)

Son de recalcarse los siguientes elementos que se aprecian de la fracción que ha quedado transcrita:

- a).- QUE EXISTA UN EDIFICIO.
- b).- QUE CONSTE DE VARIOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES.
- c).- QUE EXISTAN DENTRO DEL INMUEBLE PARTES DE USO COMUN.
- d).- QUE LOS DIFERENTES, DEPARTAMENTO, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES, PERTENEZCAN A DISTINTOS DUEÑOS.

Aquí se pone de manifiesto que necesariamente el edificio de que se trate debe tener elementos de uso común y pertenecer a distintos dueños, para que se configure el

(8).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 1º.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

(9).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 2º.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

Régimen de Propiedad en Condominio, es decir, debe haber PLURALIDAD DE PROPIETARIOS.

La redacción del precepto legal invocado, guarda una gran similitud con la Ley de la materia para el Distrito Federal, por lo que grandes tratadistas han llegado a la conclusión de que la terminología empleada es redundante, ya que hace hincapié en la necesidad de que existan partes de uso común en un inmueble destinado al régimen de propiedad en condominio, olvidándose de que por el simple hecho de utilizar el término Condominio, forzosamente se deben incluir los elementos comunes. Al respecto podemos precisar la opinión del Licenciado MANUEL BORJA MARTINEZ:

"...EN NUESTRA OPINION, LA LEY HA SIDO REDACTADA CON POCO ACIERTO EN ESTE PUNTO, PUESTO QUE EN LA HIPOTESIS DE QUE SE TRATA, EL REGIMEN ESPEICAL DE PROPIEDAD NO PUEDE ORIGINARSE COMO SE DICE, SINO QUE EN REALIDAD QUE YA HA SIDO ORIGINADO. ESTE PRECEPTO TIENE A NUESTRO JUICIO POR OBJETO EL DECLARAR SOMETIDOS A ESTA LEY, PARA LO FUTURO, TODOS LOS CASOS DE PROPIEDAD POR PISOS YA EXISTENTES EN LA EPOCA DE SU PROMULGACION Y CREADOS AL AMPARO DE NUESTROS CODIGOS CIVILES DE 1870, 1884 Y 1928..." (10)

"...II.- Cuando se construya un inmueble para vender a perso-

(10).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".- EDITORIAL PORRUA.- MEXICO 1975.- PAG. 86.-

nas distintas los diferentes Departamentos, Viviendas, Casas o Locales, de que conste el mismo";(11)

En esta fracción se aprecia la situación de que dichos Departamentos, Viviendas, Casas o Locales de que conste un edificio deben pertenecer a distintos dueños, y que la finalidad primaria fué construir el edificio en tal forma para venderlo a distintas personas.

Apreciándose por tal motivo los siguientes elementos:

- a).- QUE EXISTAN DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASA O LOCALES.
- b).- QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE UN MISMO INMUEBLE
- c).- QUE LAS PROPIEDADES INDIVIDUALES SE DESTINEN A LA ENAJENACION A PERSONAS DISTINTAS.

Como fácilmente se observa al analizar estos dos sistemas de origen del condominio, los primeros tres elementos son comunes para ambos; es decir, el que haya un inmueble con zonas de copropiedad indivisibles y que existan diversas propiedades individuales; sin embargo, el punto distintivo consiste en la PLURALIDAD DE LOS PROPIETARIOS y en el otro EN EL DESTINO O LA ENAJENACION FORZOSA DE LAS PROPIEDADES INDIVIDUALES.

"...III.- Cuando el Propietario o Propietarios de un Inmueble

(11).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 2º.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

lo dividan en diferentes Departamentos, Viviendas, Casas o Locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, que sea indivisible."(12)

Aquí se da el caso de que el edificio en un principio está considerado como unidad, y es dividido posteriormente para enajenarlo a distintas personas, obviamente deberá tener elementos comunes indivisibles a la propiedad individual.

En efecto, en la causa anteriormente reseñada, debe existir como elemento clave la enajenación de las propiedades individuales, aunque previamente exista la voluntad del propietario o propietarios para llevar a cabo tal proyecto; al igual que en el origen por destino, el que analizamos, debe tener el elemento voluntad como requisito indispensable, para que el propietario en forma libre y decidida, determine realizar la división del mismo.

De lo anterior se desprende que al darse alguna de esta hipótesis en relación a un determinado inmueble, estaremos en presencia del momento jurídico en que se hace necesaria la transformación de una propiedad individualmente considerada a una propiedad sujeta al régimen de Condominio.

(12).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 2°.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

### CAPITULO III

#### 3.- DERECHOS DE LOS CONDOMINIOS.

Tal y como se desprende del presente estudio, el derecho de propiedad exclusiva de los compradores al adquirir un Condominio, se encuentra limitado a una serie de factores lógicos y principalmente jurídicos.

Estas limitaciones pueden y deben estar previstas ya sea en el acta constitutiva del Cóndominio, en su Reglamento o bien en la misma Ley; por supuesto todas las limitaciones son de observancia obligatoria a grado tal, que en caso de incumplimiento por parte de alguno de los propietarios, la sanción puede llegar a constituir la venta en subasta pública de los derechos de su propiedad, tal y como lo establece el Artículo 44 de la Ley.(1)

De lo anterior el maestro Ignacio Burgoa, remarca el carácter limitativo de las facultades de uso, goce y disfrute de los propietarios, expresando al respecto:

"...Ahora bien, el derecho a disponer de una cosa no es absoluto; pues tiene limitaciones establecidas por la Ley, tal como lo declara el mencionado precepto. La idea básica de

(1).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 44.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

propiedad, que consideraba como un derecho absoluto que originaba para su titular la facultad de disponer de la cosa (Ius Abutendi del Derecho Romano), ha sido abandonada tanto por la doctrina como por la legislación. Aparte de las limitaciones propiamente civiles y que están consignadas en los artículos 839 y 840 del Código Civil en vigor, existen restricciones del Derecho Público impuestas por el Interés Social o por el Estado..." (2)

Es preciso remarcar una vez más que el propietario de un Condominio no tiene prerrogativas únicamente en su propiedad individual, sino las tiene también en los elementos comunes.

### 3.1.- DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

Al hacer referencia a la propiedad privada en general, los primeros derechos que nos vienen a la memoria son los referentes al USO, GOCE y DISFRUTE del Inmueble, los cuales para reafirmar su contenido a continuación pasamos a explicar.

#### USO

Debe entenderse que es el derecho del propietario para realizar los actos necesarios (utilizar) sobre el bien hasta

(2).- IGNACIO BURGOA.- "LAS GARANTIAS INDIVIDUALES".- EDITORIAL PORRUA.- MEXICO.- 1975.- PAG. 472.

satisfacer sus necesidades.

En el sistema que se analiza y por lo que respecta a los derechos de propiedad exclusiva, se da un verdadero derecho de uso al igual que en la propiedad en general.

Por otro lado, pueden y de hecho deben existir limitaciones en cuanto al abuso del uso de la propiedad individual, no únicamente con el fin de proteger derechos de Condueños colindantes, sino de la seguridad y estabilidad del Inmueble en general.

El uso o fin a que debe destinarse el Condominio, forzadamente debe insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva, situación que protege de hecho y de derecho el orden e igualdad dentro del Inmueble.

Es incontrovertible, la necesidad que surge y obliga al individuo a respetar el derecho de orden y tranquilidad de sus colindantes y copropietarios que además de tener fundamento legal tiene un fundamento natural.

En razón de lo anterior, resulta clara y congruentemente LA LEY, al limitar el uso del Condominio a la moralidad y buenas costumbres, pues si bien es cierto que el orden y la tranquilidad deben ser patentes de una colectividad, con mayor razón deben existir costumbres y actuaciones morales y sanas, entendiéndolas conforme a los principios generalizados

y aceptados.

Sin embargo, estas limitaciones al derecho de USO de cualquier propiedad individual, no deben ser vistas con indiferencia por el propietario, sino por el contrario, además de admitirlas, las deben acatar con aplomo ya que los más beneficiados serán ellos mismos.

Hay que recordar que no únicamente el Condominio tiene las limitaciones de Uso a que nos hemos referido, sino que toda propiedad en general debe observar tales normas de conducta. Así el propio Código Civil para el Estado en su artículo 869 al respecto señala:

"La propiedad privada está sujeta en todo tiempo a las modalidades y limitaciones que dicte el interés Público y a las disposiciones que se expidan para regular en beneficio social el aprovechamiento de las tierras, aguas y demás elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, para cuidar de su conservación y para evitar los daños que pueda sufrir en perjuicio de la Sociedad."(3)

Por lo anterior claramente se advierte que existe en el Condominio un verdadero derecho de Uso, limitándose al orden y a la moral con justificación para la colectividad.

(3).- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ.- ARTICULO 869.- EDITORIAL CAJICA.- 1990.

GOCE.

Como segunda facultad importante en la vida de la propiedad, se debe mencionar la facultad de GOCE que el propietario del bien adquiere, esta facultad debe quedar resumida en las siguientes palabras:

""LA FACULTAD DE REALIZAR SOBRE UN BIEN DIVERSOS ACTOS DE DOMINIO"".

La doctrina ha recogido dos diferentes acepciones del término, siendo éllas, GOCE o DISPOSICION, sin embargo, para no enfrascarse en problemas terminológicos se aceptaran ambos, empleando preferentemente el contenido transcrito.

Para dejar perfectamente claro el presente concepto, a continuación se enuncian algunos de los actos de dominio más frecuentes en la propiedad:

VENDER  
TRANSIGIR  
HIPOTECAR  
DONAR  
CEDER  
PERMUTAR, ETC.

En la especie, este derecho del propietario del Condominio, también se encuentra limitado para realizar algunos de los actos de Dominio que se han señalado. Importante es el

principio de derecho que refiere que lo accesorio sigue la suerte de lo principal; en este principio se debe sentar la base de que al realizar cualquier acto de dominio sobre la asignación individual, se debe por ende incluir las partes comunes del Inmueble, es decir, al vender la asignación individual, forzosamente se venden los Derechos inherentes sobre las asignaciones comunes.

#### DISFRUTE.

Por disfrute debe entenderse la capacidad de apropiarse y conservar los frutos que concede la propiedad.

En efecto, toda persona propietaria de un Condominio, tendrá la facultad de hacer suyos los frutos que el mismo le produzca.

A nuestro parecer, el Derecho de Disfrute, es el menos mermado en cuanto a la propiedad individual.

En relación con los principales principios que rigen a la propiedad individual que se adquieren en un Condominio, podemos afirmar lo siguiente:

EXISTEN VERDADEROS Y EFICACES DERECHOS DE USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS COMPONENTES DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL EN EL CONDOMINIO, MAS LOGICAMENTE LAS REGLAS DE ORDEN Y MORALIDAD Y DE BUENA CONDUCTA DEBEN SER PREVISTAS POR TODOS Y CADA UNO DE

LOS CONDUENOS. EL PROPIETARIO PUEDE DESTINAR SU PROPIEDAD AL USO PACTADO, ASI COMO RECOGER Y APROPIARSE DE LOS FRUTOS QUE LE OTORQUE SU CONDOMINIO, IGUALMENTE PUEDE REALIZAR SOBRE SU BIEN LOS ACTOS DE DOMINIO PERMITIDOS POR LA LEY.

Es evidente que al referirnos a los derechos de la propiedad individual que se adquieren en el condominio, nos referimos a los más amplios y generalizados de los derechos del Propietario; sin embargo; es importante el enfatizar en algunas de las prerrogativas que la Ley otorga a los propietarios:

### 3.2.- DERECHO DE PROPIEDAD COMUN.

El derecho de propiedad común que existe en el Condominio y que ahora se entrará a analizar no tiene ninguna relación con el Derecho de Copropiedad que pudiese existir respecto de un Condominio, lo que en este apartado se analizará es precisamente las diferentes partes de propiedad común que se originan entre los condueños o Condóminos, analizando las diferentes prerrogativas que estos componentes otorgan a todos los propietarios del Condominio.

Lo anterior se encuentra de manifiesto en la propia LEY que determina con precisión cuales son los objetos de propiedad común, para lo cual a continuación pasamos a transcribir el artículo 14 que en su parte conducente dice:

"...I.- EL TERRENO, SOTANOS, PORTICOS, PUERTAS DE ENTRADA, VESTIBULOS, GALERIAS, CORREDORES, ESCALERAS, PATIOS, JARDINES, SENDEROS Y CALLES INTERIORES, ESPACIOS QUE HAYAN SEÑALADO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION COMO SUFICIENTES PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS, SIEMPRE QUE SEAN DE USO GENERAL;

II.- LOS LOCALES DESTINADOS A LA ADMINISTRACION, PORTERIA Y ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y LOS VIGILANTES, MAS LOS DESTINADOS A LAS INSTALACIONES GENERALES Y SERVICIOS COMUNES;

III.- LAS OBRAS, INSTALACIONES, APARATOS Y DEMAS OBJETOS QUE SIRVAN AL USO O DISFRUTE COMUN, TALES COMO FOSAS, POZOS, CISTERNAS, TINACOS, ASCENSORES, MONTACARGAS, INCINERADORES, ESTUFAS, HORNOS, BOMBA Y MOTORES ALBANILES, CANALES, CONDUCTOS DE DISTRIBUCION DE AGUA, DRENAJE, CALEFACCION, ELECTRICIDAD Y GAS; LOS LOCALES Y LAS OBRAS DE SEGURIDAD, DEPORTIVAS, DE RECREO, DE ORNATO, DE RECEPCION O REUNION SOCIAL Y OTRAS SEMEJANTES, CON EXCEPCION DE LOS QUE SIRVAN EXCLUSIVAMENTE A CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL;

IV.- LOS CIMIENTOS, ESTRUCTURAS, MUROS DE CARGA Y LOS TECHOS DE USO GENERAL; Y

V.- CUALESQUIERA OTRAS PARTES DEL INMUEBLE, LOCALES, OBRAS, APARATOS O INSTALACIONES QUE SE RESUELVA, POR LA UNANIMIDAD DE LOS CONDOMINOS, USAR O DISFRUTAR EN COMUN O QUE SE

ESTABLEZCAN CON TAL CARACTER EN EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA."(4)

Asimismo el Artículo 15 de la LEY dice:

"SERAN DE PROPIEDAD COMUN, SOLO DE LOS CONDOMINOS COLINDANTES, LOS ENTREPISOS, MUROS Y DEMAS DIVISIONES QUE SEPAREN ENTRE SI LOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES."(5)

De lo anterior se desprende que sin duda alguna el Legislador se refiere al Derecho de Propiedad Común que se genera entre condueños o Condóminos colindantes, respecto de zonas tales como; entrepisos, muros y demas divisiones que separen entre si los Departamentos, Viviendas, Casas o Locales, es decir, existe un Derecho Proporcional e indivisible sobre éstas áreas y por lo mismo surge una obligación reciproca de mantenimiento, reparación y conservación que se debe traducir en obligaciones de hacer y de no hacer.

A este respecto podemos afirmar que todos los bienes que estén destinados al uso colectivo de todos los Cóndominos y no de uno sólo se le debe considerar DE PROPIEDAD COMUN, los cuales no son susceptibles de apropiación individual, ya que

(4).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 14.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

(5).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 15.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

dejaría de cumplir con el objeto a que se encuentra destinado, que sin duda tiende al buen funcionamiento del Condominio en General.

Igualmente podemos agregar que el mantenimiento de dichos bienes de PROPIEDAD COMUN, correrán prorrateados proporcionalmente por todos los CONDUENOS, en razón del indiviso que les corresponda.

Concluyendo podemos especificar que el DERECHO DE PROPIEDAD COMUN consiste básicamente en el DERECHO QUE TIENE UN CONDOMINO AL USO Y DISFRUTE DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN DEL CONDOMINIO.

### 3.3.- DERECHOS DE COPROPIEDAD.

El derecho de Copropiedad a que nos referiremos en el presente Apartado, no debe ser confundido con el Derecho de propiedad Común que surge entre los Condueños respecto de las áreas de uso común, ya que esto ha quedado debidamente explicado en el apartado anterior.

Al respecto y abriendo un pequeño paréntesis creemos al igual que el maestro MANUEL BORJA MARTINEZ, que no obstante que la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la de nuestro Estado, guardan silencio respecto de la copriedad que puede existir en un

Departamento, es legalmente válido que se constituya, afirmando lo siguiente:

"34. LA COPROPIEDAD DE UN DEPARTAMENTO.- LA EFICAZ SEPARACION JURIDICA DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y DEL DEPARTAMENTO PERMITE QUE ESTE PUEDA SER PROPIEDAD EXCLUSIVA DE UNA PERSONA O QUE CORRESPONDA A VARIAS EN CONDOMINIO. ALGUNAS LEGISLACIONES, COMO LA CUBANA Y LA ARGENTINA, PREVEEN EXPRESAMENTE LA POSIBILIDAD; SIN EMBARGO, NO DUDAMOS AL AFIRMAR QUE LA COPROPIEDAD DE UN DEPARTAMENTO ES POSIBLE EN NUESTRO DERECHO, PUES BASTARA CON QUE TENGAMOS PRESENTE LA DEFINICION QUE DE ESTA INSTITUCION DA EL ARTICULO 938 DEL CODIGO CIVIL PARA DISIPAR CUALQUIER ESCRUPULO".(6)

#### 3.4.- DERECHO DE USO.

Todos y cada uno de los propietarios tienen el derecho de usar los elementos de copropiedad del Inmueble, y tal derecho de uso debe entenderse en este caso en su más amplia acepción; es decir, todos ellos tienen la posibilidad y la facultad de realizar los actos necesarios para la satisfacción de los fines a los cuales los elementos comunes hayan sido destinados.

(6).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".- EDITORIAL PORRUA.- MEXICO.- 1957.- PAG. 142.

La propia Ley y la lógica, dictan ya los elementos que por su ubicación y naturaleza son comunes en el Inmueble, siendo facultad ilimitada de los Condueños la utilización de ellos, con las medidas y restricciones que se adopten.

Es el artículo 19 de la Ley que se estudia, la que puntualiza y acoge en palabras un principio tan lógico y jurídico como el del Derecho de USO, manifestando al respecto:

"CADA CONDOMINO PODRA SERVIRSE DE LOS BIENES COMUNES, Y GOZAR DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES GENERALES CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO ORDINARIOS SIN RESTRINGIR O HACER ONEROSO EL DERECHO DE LOS DEMAS."(7)

Se desprende en esencia de este precepto, la formalización de la facultad de uso de los propietarios, confrontándola a que su realización no impida, restrinja o limite la misma facultad que los condóminos tienen sobre tales elementos comunes.

A la luz de esta serie de reflexiones respecto al derecho de uso de las partes comunes, surgen a nuestro parecer dos incógnitas que plantean problemas jurídicos interesantes, ya que aún cuando el Artículo 18 de la Ley de la materia es muy claro al establecer:

(7).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 19.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

"AUNQUE UN CONDOMINO HAGA ABANDONO DE SUS DERECHOS O RENUNCIE A USAR DETERMINADOS BIENES COMUNES, CONTINUARA SUJETO A LAS OBLIGACIONES QUE IMPONE ESTA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES"(8)

Cabe cuestionarnos:

¿ES POSIBLE LA RENUNCIA EXPRESA DE ALGUN CONDUENO A LOS BENEFICIOS DE USO DE DETERMINADOS BIENES COMUNES?

¿ES LICITA LA REDUCCION DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO EN RELACION A TALES RENUNCIAS?

En principio se debe dejar clara la diferencia que existe entre ABANDONO DE DERECHOS y RENUNCIA:

POR ABANDONO se debe entender la inactividad o no ejercicio de la facultad adquirida por un derecho.

RENUNCIA se debe entender como la manifestación unilateral de la voluntad para no adquirir o ejercitar una posible facultad que en caso contrario se hubiera adquirido.

En términos lisos y llanos, se puede resumir lo siguiente:

ABANDONO: EL NO QUERER APROVECHAR.

(8).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 18.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

RENUNCIA: EL NO PODER EJERCITAR O ADQUIRIR, HABIENDOLO PODIDO HACER.

En este orden de ideas y de acuerdo a las definiciones tomadas para nuestro estudio, se concluye que abandono de derechos si puede haber más renuncia NO, salvo ciertos casos.

Nuestro punto de vista se enfoca en la necesidad de la utilización de determinados elementos comunes, requisito indispensable para poder sobrevivir en un Inmueble sujeto al Régimen en estudio. A este respecto lógicamente es indispensable que todos y cada uno de los Condueños hagan uso de los elementos tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, ductos de aire, electricidad y gas; es decir, la renuncia a la utilización de estos servicios es nula, pues son integrales de la asignación individual y como forzosamente siguen la suerte de lo principal, su renuncia es nula.

El problema en realidad surge con los elementos comúnmente denominados de lujo, tales como albercas, los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, etc.

Los elementos que se consideran de lujo, creemos modestamente que si son renunciables, pudiendo igualmente ajustar los gastos de mantenimiento y administración de estos compo-

entes a los usuarios, sin pasar por alto que los renunciantes continuarán sujetos a las obligaciones que impone la Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

### 3.5.- DERECHO DE VOTO.

Es el Artículo 32 en su Fracción II en donde se fundamenta el Derecho de Voto, mismo que para una mayor comprensión transcribo a continuación y pasaremos a su análisis.

"...CADA CONDOMINO GOZARA DE UN NUMERO DE VOTOS IGUAL AL PORCENTAJE DEL VALOR QUE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, REPRESENTA EN EL TOTAL DEL CONDOMINIO;..."(9)

Es conveniente decir que el Derecho de voto que gozan todos los propietarios, debe entenderse como la manifestación que se emite para el efecto de tomar un acuerdo general para la solución de los problemas que se susciten con motivo del Condominio.

El voto se adquiere con la propiedad del Condominio y está sujeto a una serie de prevenciones establecidas principalmente en la Ley en cita. Creemos estar atinados al afirmar, que el condominio en este caso presenta una notable

(9).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-Llave.- ARTICULO 32.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

diferencia respecto a las Sociedades Mercantiles, principalmente por razones de Orden y Administración. En las Asambleas de las Sociedades Mercantiles, cada acción representa un voto, cuestión que en el condominio no se presenta, ya que el voto emitido es equitativo al porcentaje del valor del Departamento, Vivienda, Casa o Local de cada Propietario, es decir en el Condominio los votos no están representados por acciones sino por Indivisos Proporcionales.

De igual manera cabe señalar que en el documento constitutivo del Condominio es en donde se establece por escrito el porcentaje de cada propiedad individual, situación que es justa en virtud que ese mismo porcentaje se paga por concepto de mantenimiento y gastos de administración. Los porcentajes de los votos en las asambleas de Condóminos son factores de mucha importancia en virtud de que de ellos dependerán valiosas decisiones en relación con el Inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, es por ello aconsejable que todos los propietarios de una u otra forma hagan valer su voto en las Asambleas.

En relación a lo anterior, es prudente recalcar que la práctica nos enseña que en las obras modernas, principalmente las destinadas para casa habitación, se realizan en porciones iguales o muy similares, por lo que en éstos casos el porcentaje de votos es igual.

En tal razón, en el condominio, la votación se realiza en forma personal, nominal y directa, excepción hecha en el caso de la representación a la que más adelante nos referiremos.

Las resoluciones adoptadas en la asamblea se dictan generalmente por mayoría simple de votos, excepto, en los casos que tal porcentaje sea variado por la Ley o el Reglamento interior del Condominio, para mayor claridad en esta explicación, me permito detallar los casos en que la Ley en estudio establece porcentajes precisos:

SETENTA Y CINCO POR CIENTO DE VOTOS:

- A).- Extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio; Artículo 11.
  - B).- Obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten. Artículo 28 fracción III.
  - C).- El Condómino que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.
- Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá deman-

darle, llamando al juicio al propietario, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Artículo 43 segundo párrafo.

D).- El Còndomino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones, podrá ser codenado a vender sus derechos en Pública Subasta. Artículo 44.

E).- Reconstrucción o división del terreno y de los bienes que queden, en caso de destrucción de menos de las 3/4 partes del Inmueble. Artículo 47 Párrafo Segundo.

#### CINCUENTA Y UNO POR CIENTO DE VOTOS

A).- Otorgar otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial. Artículo 30 Primer Párrafo.

B).- Reconstrucción o división del terreno, si el condominio se destruyere en su totalidad o en una porción que represente por lo menos las 3/4 partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Fiduciaria. Artículo 47.

C).- La reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, en caso de ruina o vetustez del Condominio. Artículo 48.

D).- En caso de que un solo Condómino represente más del 50% DE LOS VOTOS, se requerirá además el 50% de los votos

restantes. Artículo 32 Fracción V.

#### UNANIMIDAD DE VOTOS:

- A).- Para realizar las obras que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño.
- B).- Para realizar las obras que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local.

En estos casos se podrán efectuar las obras con el consentimiento unánime entre los condóminos, y en el último si además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción.  
Artículo 28 Fracción V.

Igualmente dentro de este apartado debemos analizar la representación, pues se nos presenta una variante interesante, al preguntarnos que sucede en los casos de arrendamiento o cesión de uso del Condominio, la respuesta la establece la Ley al otorgar a los contratantes la decisión de precisar cuál de ellos representará el porcentaje del voto del condómino.

Por otro lado son también los contratantes quienes acuerdan la responsabilidad del poseedor del Condominio frente al resto de los copropietarios; es decir, quién de los dos se hará cargo por ejemplo del pago de los gastos de mantenimien-

to y administración, quien pagará en la proporción del condominio los diferentes servicios comunes, y en si, quien deberá responder ante los demás copropietarios de las obligaciones respectivas. No obstante la facultad de convenir sobre esta cuestión la Ley con buen orden de justicia, impone la obligación al propietario de responder solidariamente por su inquilino o por la persona que tenga la posesión de su condominio. Es un hecho y la práctica así lo demuestra que los Condóminos se desprecupan, una vez contratado su Departamento, Vivienda, Casa o Local, de las obligaciones inherentes a su propiedad, limitándose a recibir los beneficios que les otorga.

La omisión de la Ley sobre la forma de acreditar la personalidad del poseedor del condominio, ante el administrador en las diferentes asambleas ya sea generales o de grupo, ha traído como consecuencia una confusión respecto a la acreditación para los efectos del voto y la respectiva consideración del Derecho de Palabra, es decir, como debe acreditar su personalidad una persona que tiene la posesión del condominio, para que en las diferentes asambleas pueda tener derecho a opinar y en su caso ejercite el voto que le corresponda, la pregunta surge; ¿Debe tratarse de un testimonio notarial, o basta con la exhibición de una carta poder debidamente firmada ante la presencia de dos testigos?, la costumbre nos dá la respuesta, pues la práctica ha acogido la segunda posición, es decir, el inquilino, o cualquier otra

persona que use el condominio, deberá acreditar al administrador, mediante una carta poder, que cuenta con la representación del propietario del Inmueble.

### 3.6.- DERECHO DE PREFERENCIA O DE TANTO.

Situación meramente singular es la que se presenta al hablar del Derecho de Preferencia o Tanto. A este respecto la Ley, abarca de manera casulstica este punto, al establecer en su Artículo 21:

"EN EL CASO DE VENTA DE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD QUE REGLAMENTA ESTA LEY, EL INQUILINO DISFRUTARA DEL DERECHO DEL TANTO; LOS PROPIETARIOS DE LOS OTROS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS CASAS O LOCALES NO DISFRUTARAN DE ESE DERECHO".(10)

Este es el caso del Inquilino que tiene la posesión derivada del Departamento, Vivienda, Casa o Local en razón de la preexistencia de un Contrato de Arrendamiento.

Es evidente que al incluir el Legislador el Derecho de Tanto en la actual Ley a favor del Inquilino, se presenta el problema de determinar quien debe ser el Titular de este Derecho; o bien lo es el que tiene un Derecho Real como en el

(10).- LEY NUMERO 135: SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 21.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

caso de los propietarios o bien el que tiene un Derecho Personal como es el caso de los Inquilinos.

Otro caso se establece en el tercer párrafo del Artículo 47 de la Ley de la materia, que dice:

"...EN LOS CASOS PREVISTOS POR ESTE ARTICULO SI EL ACUERDO ES POR LA RECONSTRUCCION, LOS CONDOMINOS EN MINORIA ESTARAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR A ELLA EN LA PROPORCION QUE LES CORRESPONDA O A ENAJENAR SUS DERECHOS. LA ENAJENACION PODRA TENER LUGAR DESDE LUEGO A FAVOR DE LA MAYORIA, SI EN ELLA CONVIENEN CON LOS MINORITARIOS; PERO SERA FORZOSA A LOS SEIS MESES AL PRECIO DEL AVALUO PRACTICADO POR CORREDOR PUBLICO O POR INSTITUCION FIDUCIARIA, SI DENTRO DE DICHO TERMINO NO LA HAN LOGRADO LOS MINORITARIOS."(11)

Esta otra Hipótesis es la que se presenta en el caso de destrucción, ruina o reconstrucción del Inmueble sujeto a este régimen, cuando la mayoría tiene a su favor el Derecho del Tanto o de Preferencia para el caso de que los que representan la minoría no estén de acuerdo en las decisiones que sean tomadas, los demás condóminos, podrán ejercer el Derecho del Tanto en su favor.

(11).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 47.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

### 3.7.- DERECHO A INDEMNIZACION EN CASO DE AFECCION.

Para poder entrar al estudio de este apartado se debe aclarar que por afección debe entenderse, el deterioro, privación o restricción en perjuicio del derecho de uso, goce y disfrute de alguno de los condueños, ya sea en su propiedad individual o en las partes de uso común; a este respecto la Ley de la materia establece:

"...Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del Condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción".(12)

A la luz de esta fracción se desprenden los siguientes supuestos:

A).- OBRAS QUE PUEDAN PONER EN PELIGRO LA SEGURIDAD, ESTABILIDAD Y CONSERVACION O QUE AFECTEN LA COMODIDAD DEL CONDOMINIO.

(12).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 28.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

B).- LAS QUE IMPIDAN PERMANENTEMENTE EL USO DE UNA PARTE O SERVICIO COMUN, AUNQUE SEA A UN SOLO DUENO.

C).- LAS QUE DEMERITEN CUALQUIER DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL.

En la primera de las Hipótesis a que se hace referencia la LEY, de manera expresa las prohíbe, prohibición que se nos antoja lógica, ya que atentar contra la armonía, comodidad, funcionabilidad y seguridad del Inmueble, es atentar en esos mismos aspectos contra los propios condueños.

Hay que subrayar que la fracción quinta del artículo 28 a que se ha hecho referencia, no es lo perfecta o detallista que podría ser, en el sentido de que no establece infracción alguna para sancionar a los Condueños independientemente de las sanciones a que se refiere el Capítulo respectivo de la Ley en estudio, por lo que nuestro muy particular punto de vista es en el sentido de que el o los condueños afectados, cuentan con derecho suficiente para oponerse judicialmente a tal determinación, o hacerse indemnizar por los daños y perjuicios que alguna obra le depare; esto no únicamente se fundamenta en el espíritu de la Ley que se estudia, sino también son de aplicarse los artículos 873, 875 y demás relativos del Código Civil para el Estado de VERACRUZ.

Por lo que se refiere a las dos últimas hipótesis que hemos mencionado, es de observarse la autorización que la Ley

ofrece a los propietarios para realizar dichas construcciones; no obstante la autorización que la Ley que se analiza da, es de considerarse la vaguedad que presenta en sus términos y supuestos, ya que si la Ley condiciona para la realización de una obra que pudiera privar de una parte o un servicio a un propietario, a la voluntad unánime de los condueños, bastaría la oposición del propietario afectado para que la obra no se pudiera llevar a cabo; pero suponiendo que existiera la aceptación del Condómino afectado, la Ley omite mencionar quien determinaría el monto de la indemnización y bajo que bases debería pagarse.

### 3.8.- DERECHO A ENAJENAR EN CASO DE DESTRUCCION.

Este caso se encuentra previsto por la Ley de la materia, en su Artículo 47 Párrafo Primero, estableciendo claramente que:

"SI EL CONDOMINIO SE DESTRUYERE EN SU TOTALIDAD O EN UNA PROPORCION QUE REPRESENTA POR LO MENOS LAS TRES CUARTAS PARTES DE SU VALOR, SEGUN PERITAJE PRACTICADO POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES O INSTITUCION FIDUCIARIA, UNA MAYORIA ESPECIAL DEL 51% DE LOS CONDOMINOS PODRAN ACORDAR LA RECONSTRUCCION O LA DIVISION DEL TERRENO Y DE LOS BIENES COMUNES QUE QUEDEN. O EN SU CASO LA VENTA, CON ARREGLO A LAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE PLANIFICACION, DESARROLLO O REGENERACION

URBANA Y OTRAS QUE FUEREN APLICABLES.

SI LA DESTRUCCION NO ALCANZA LA GRAVEDAD A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, LOS ACUERDOS SERAN TOMADOS POR UNA MAYORIA ESPECIAL DEL 75% DE LOS CONDOMINIOS".(13)

En razón de lo anterior, la destrucción de un inmueble puede ser resumida como el inforturnio que lo imposibilita total o en una porción que represente las tres cuartas partes del valor del inmueble, para su ocupación. Si esto ocurriese deben darse las siguientes casos para estar en aptitud de llegar a la venta del inmueble:

- A).- CUALQUIERA DE LOS PROPIETARIOS PODRA PEDIR LA DIVISION DEL TERRENO.
- B).- CUALQUIERA DE LOS PROPIETARIOS PODRA PEDIR LA DIVISION DEL TERRENO Y DE LOS BIENES COMUNES QUE QUEDEN, CON ARREGLO A LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE COPROPIEDAD.
- C).- SI LA DESTRUCCION NO ALCANZA LA GRAVEDAD QUE SE INDICA, LA MAYORIA DE LOS PROPIETARIOS PODRA RESOLVER LA RECONSTRUCCION.
- D).- LOS PROPIETARIOS QUE QUEDEN EN MINORIA ESTARAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR A LA RECONSTRUCCION, EN LA PROPORCION QUE LES CORRESPONDA;

(13) LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 47.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

Una vez que se dieron las anteriores cuestiones y no se llega a un arreglo, se procederá de común acuerdo a lo establecido por el último párrafo del artículo en cuestión:

"...LA ENAJENACION PODRA TENER LUGAR DESDE LUEGO A FAVOR DE LA MAYORIA, SI EN ELLA CONVIENEN CON LOS MINORITARIOS; PERO SERA FORZOSA A LOS SEIS MESES AL PRECIO DEL AVALUO PRACTICADO POR CORREDOR PUBLICO O POR INSTITUCION FIDUCIARIA, SI DENTRO DE DICHO TERMINO NO LA HAN LOGRADO LOS MINORITARIOS."(14)

(14).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 47.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

## CAPITULO IV.

### 4.- OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.

Las obligaciones de los propietarios de un Inmueble sometido al régimen de propiedad en condominio, es el tema que a continuación analizaremos cuidadosamente. Desde el ángulo teórico es sumamente rebatido por los doctrinados en cuanto al carácter de las obligaciones, la posibilidad o imposibilidad de renuncia por parte de alguno de los propietarios respecto de elementos comunes y otras cuestiones; queremos manifestar una vez más que el presente estudio se basa principalmente en aspectos meramente prácticos, sin embargo, haremos algunas referencias teóricas de este tema.

Las obligaciones para los diferentes propietarios de los Condominios, se pueden encontrar insertas y de hecho se encuentran en LA LEY, en la ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE CONDOMINIO, en el REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO y en las demás disposiciones aplicables.

Por lo que se refiere al carácter de las obligaciones a que están sujetos todos y cada uno de los Condóminos el maestro Manuel Borja Martínez citando a Bonnecase, afirma:

"49.- CARACTER DE LAS OBLIGACIONES.- Existen en nuestro Derecho Positivo actual, bajo el nombre de obligaciones reales o

propter rem, dice Bonnecase, obligaciones enteramente distintas; por una parte, de las obligaciones personales u obligaciones propiamente dichas, por otra parte, de los derechos reales. Estas obligaciones consisten esencialmente en la necesidad para el deudor de ejecutar un acto positivo (o negativo) exclusivamente en razón y en la medida de una cosa que detenta; dichas obligaciones se transmiten, en consecuencia ipso jure a los detentadores sucesivos de la cosa sin que en ningún caso se transforme, sea en derechos reales, sea en obligaciones personales. La obligación real, agrega Bonnecase, es accesoria de un derecho real principal y refiriéndose a esta proposición afirma que son obligaciones propter rem."(1).

De acuerdo a la naturaleza de las obligaciones de los Condóminos, hemos dividido las mismas en tres grupos: LAS DE HACER, LAS DE DAR y LAS DE NO HACER.

#### 4.1.- OBLIGACIONES DE HACER.

Las obligaciones de hacer deben traducirse como en aquella conducta de relevancia para el Acreedor que por algún motivo o circunstancia deba realizar el Deudor.

(1).- MANUEL BORJA MARTINEZ.-"LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".- EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1957.- PAG. 300.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Entre las más importantes obligaciones DE HACER a que están sujetos los Condóminos, se citan las siguientes:

#### 4.1.1.- RESTAURACIONES CON SU COLINDANTE.

Hemos analizado en temas precedentes la propiedad común que existe entre los propietarios colindantes, respecto de elementos tales como entrepisos, muros, paredes, techos y pisos y demás divisiones de las propiedades individuales, es así como existe una obligación entre ambos propietarios a los cuales la Ley sujeta en forma equitativa a realizar las reparaciones, por tal motivo corresponde mencionar como la primera OBLIGACION DE HACER, la que experimente el Condómino para realizar con su colindante las reparaciones y mantenimiento de las áreas consideradas en propiedad común.

Lo anterior se encuentra establecido en el Artículo 27 de la Ley en cuestión, que a la letra dice:

"EN LOS CONDOMINIOS SERAN OBLIGATORIAS PARA LOS RESPECTIVOS CONDOMINIOS Y POR SU CUENTA LAS OBRAS QUE REQUIERAN LOS ENTRE-  
PISOS, SUELOS, PAVIMENTOS, PAREDES Y OTRAS DIVISIONES ENTRE  
LOCALES COLINDANTES.

EN LOS CONDOMINIOS DE CONTRUCCION VERTICAL, LAS OBRAS  
QUE REQUIERAN LOS TECHOS EN SU PARTE EXTERIOR Y LOS SOTANOS,  
SERAN POR CUENTA DE TODOS LOS CONDOMINIOS, ASI COMO LA REPARA-

CION DE DESPERFECTOS OCASIONADOS POR SISMOS, RAYO O HUMDI-  
MIENTOS DIFERENCIALES."(2)

#### 4.1.2.- USO PACIFICO Y ORDENADO.

Si por uso se entiende, la facultad del Condómino para realizar los actos necesarios sobre su propiedad para satisfacer su necesidad, se debe comprender que será en la medida y con las limitaciones de Orden Público y Buenas Costumbres.

La restricción al derecho de uso es lógica y general, es decir, no se debe comprender al uso como el abuso y viceversa, la finalidad para satisfacer una necesidad es comprensible en la medida que esta necesidad no afecte derechos de terceros.

Por lo cual es fácil deducir que el uso del Condominio debe ser USO PACIFICO Y ORDENADO Y QUE NO TRAIGA EL EJERCICIO DE ESTE DERECHO, EL SIMPLE RESULTADO DE CAUSAR PERJUICIO A TERCEROS.

Lo anterior se encuentra establecido por el artículo 24 de la Ley en análisis, el cual transcribo a continuación:

"CADA CONDOMINO U OCUPANTE USARA DE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA. NO PODRA, EN

(2).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 27.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

CONSECUENCIA DESTINARLO A USOS CONTRARIOS A LA MORAL O BUENAS COSTUMBRES; NI HACERLO SERVIR A OTROS OBJETOS QUE LOS CONVENIDOS EXPRESAMENTE, Y, EN CASO DE DUDA, A AQUELLOS QUE DEBAN PRESUMIRSE DE LA NATURALEZA DEL CONDOMINIO Y SU UBICACION; NI REALIZAR ACTO ALGUNO QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS CONDOMINOS Y OCUPANTES, O QUE COMPROMETA LA ESTABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD O COMODIDAD DEL CONDOMINIO, NI INCURRIR EN OMISIONES QUE PRODUZCAN LOS MISMOS RESULTADOS..."(3)

De lo anterior se desprende que el uso a que se deben designar las propiedades debe revestir los siguientes calificativos:

- a).- ORDEN.
- b).- TRANQUILIDAD.
- c).- MORALIDAD.
- d).- SALUBRIDAD.
- e).- SEGURIDAD.
- f).- BUENAS COSTUMBRES.

No obstante lo anterior, en el Condominio se puede y se debe hablar de un Derecho de Uso muy parecido por no decir igual al Derecho de uso de la Propiedad en General; las limitaciones que se describen, no constituyen restricciones exclusivas al REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, sino que

(3).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 24.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

estas son también aplicables a la PROPIEDAD INDIVIDUAL en general.

Por lo tanto es claro apreciar que la LEY en estudio, ha logrado tutelar cuidadosamente el Derecho General de Tranquilidad, Salubridad y buenas costumbres dentro del inmueble.

La sanción que establece la Ley para el Condómino que perjudique o perturbe de alguna forma estos derechos, se encuentra contenida en el último párrafo del Artículo 24, mismo que a continuación se transcribe:

"...EL INFRACTOR DE ESTAS DISPOSICIONES SERA RESPONSABLE DEL PAGO DE LOS GASTOS QUE SE EFECTUEN PARA REPARAR Y RESTABLECER LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE QUE SE TRATE; ASI COMO DE LOS DANOS Y PERJUICIOS QUE RESULTAREN; APARTE DE QUE PODRA SER SANCIONADO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 44."(4)

ARTICULO 44.- "EL CONDOMINO QUE REITERADAMENTE NO CUMPLA SUS OBLIGACIONES PODRA SER CONDENADO A VENDER SUS DERECHOS EN PUBLICA SUBASTA. PARA EL EJERCICIO DE ESTA ACCION POR EL ADMINISTRADOS, DEBERA CONTARSE CON LA RESOLUCION DE LAS TRES CUARTAS PARTES DE LOS CONDOMINOS RESTANTES".(5)

(4).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 24.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

(5).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 44.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

#### 4.1.3.- REPARACIONES A SU PROPIEDAD.

Al referirnos a la obligación de los distintos propietarios o condóminos a realizar las reparaciones necesarias aún en el interior de su propiedad, debemos aclarar que esto debe hacerse en la medida del derecho que tienen sus colindantes para que no sean privados o mermados en sus respectivas asignaciones individuales. Es decir, es irrelevante para la Ley que un Condómino tenga o no todos los servicios en su departamento, siempre y cuando no se vea restringido o limitado el derecho de cualquiera de los colindantes, por el mal funcionamiento o por irregularidades del otro departamento.

Lo anterior se encuentra establecido en el segundo párrafo del artículo 24, el cual transcribimos a continuación:

"...EN CUANTO A LOS SERVICIOS COMUNES E INSTALACIONES GENERALES, DEBERAN ABSTENERSE DE TODO ACTO, AUN EN EL INTERIOR DE SU PROPIEDAD, QUE IMPIDA O HAGA MENOS EFICAZ SU OPERACION, O ESTORBE O DIFICULTE EL USO COMUN, ESTANDO OBLIGADOS A MANTENER EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONAMIENTO PARA USOS PROPIOS SERVICIOS E INSTALACIONES..."(6)

Recapitulando, se concluye que lo que en realidad interesa a la LEY EN ESTUDIO, es que se mantengan en buen servi-

(6).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 24.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

cio las instalaciones individuales que de una u otra manera puedan afectar al inmueble en general. Es decir, existe la obligación general de mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias para ello.

No debemos dejar de hacer especial mención de la situación que se presenta cuando por el mal funcionamiento o deterioro de alguna de las instalaciones de cualquier asignación individual, se ve mermado o afectado materialmente el vecino colindante, en este caso, sera responsabilidad del Condómino descuidado, realizar las obras de reparación, tanto de su condominio, como las de su vecino.

Desafortunadamente la Ley en estudio, no discierne perfectamente la responsabilidad del Condómino Indigente, ni lo obliga al pago de los daños y perjuicios en caso de que los hubiere; sin embargo, aplicando el CODIGO CIVIL como fuente de la Ley que se analiza, se concluye que efectivamente es su responsabilidad, siempre y cuando los daños causados se hayan provocado por su culpa o negligencia.

#### 4.2.- OBLIGACIONES DE DAR.

Generalmente la OBLIGACION DE DAR se traduce como un deber de pago; es lógico el relacionar la obligación de dar

con el dinero y efectivamente en el caso del CONDOMINIO esta obligación se reduce a la mera cuestión económica.

Es conveniente aclarar que no forzosa y necesariamente la obligación del Deudor se cumple con el pago de dinero. Existen obligaciones como la gratitud a la cual el donatario estará obligado a otorgar al Donante, por dicho contrato y así podríamos encontrar otras.

No podemos negar que en la mayoría de los casos, el cumplimiento de las obligaciones de dar se realiza a través de una contraprestación económica que merma de alguna manera el patrimonio del Deudor, y en el caso concreto del CONDOMINIO todas ellas se cumplen con el pago de una cantidad de dinero.

#### 4.2.1.- PAGO DE CUOTAS PARA MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y FONDO DE RESERVA.

Como una de las obligaciones de dar del Condómino, encontramos la del pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, así la pregunta surge inmediatamente:

#### ¿QUE DEBEMOS ENTENDER POR MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION?

El mantenimiento se debe comprender como aquella doble actividad; por un lado el mejoramiento y por el otra la conservación del inmueble, que se traducen en un buen funcio-

namiento del mismo.

El pago del mantenimiento en cierto sentido debe ser entendido como el pago de los impuestos que el ciudadano está obligado a enterar al erario. Efectivamente, la contribución de todos los ciudadanos al pagar sus impuestos, se refleja en SERVICIOS PUBLICOS; EN MEJORAMIENTO; EN JUSTICIA; EN ORDEN y en resumen se refleja EN BENEFICIO COLECTIVO.

De igual manera de nada serviría que se realizasen los pagos mencionados si "alguien" no estuviera abocado a la tarea de administrarlos, dándoles el destino para el cual fueron creados, de aquí surge que es necesario tener un Organó de Administración que se encargue de cumplir con los objetivos para los cuales fueron creados dichos fondos.

No podría pensarse en la supervivencia de una nación sin un apoyo económico para su soporte y por ende debe ser el ciudadano el principal interesado en el pago de sus impuestos. Igual suerte corre el Condominio ya que no podría pensarse en la supervivencia de un inmueble, sin una ADMINISTRACION, sin una limpieza, sin reparaciones, sin orden, y todo esto se puede lograr con una aportación que en el caso sería la del FONDO DESTINADO A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.

Desgraciadamente en ambos casos la práctica nos enseña lo diferente de esta realidad ya que los ciudadanos inventan

cualquier fórmula para evadir los impuestos, al igual que los Cóndominos el pago de sus cuotas tanto del FONDO DESTINADO A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, ASI COMO AL FONDO DE RESERVA.

#### FONDO DE RESERVA.

Analizados EL FONDO PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, se debe hacer referencia al FONDO DE RESERVA, donde en primer término es prudente establecer que en las legislaciones latinoamericanas no esta previsto EL FONDO DE RESERVA, por lo que debemos atribuir esta innovación sin duda alguna a la Legislación Mexicana.

El fondo de reserva debe ser entendido, como aquella cantidad fija, de aportación colectiva, que hace frente a los gastos extraordinarios e imprevistos. Como estos gastos son imprevistos y no fijos, su recolección mensual se hace excesiva y poco práctica.

Hay que recordar en relación a lo anterior que es la propia Ley la que determina los casos específicos para la utilización de estos Fondos de Reserva, siendo bastantes limitados los conceptos de estos gastos.

Es evidente, la dificultad que se le presenta al ADMINISTRADOR para hacer efectiva una doble cuota mensual; una la de mantenimiento, la otra la de reserva; por ello, existen

personas tanto físicas como morales, que han puesto en marcha un sistema a largo plazo, es decir, en lugar que el Fondo de Reserva sea pagado mensualmente, se solicita la cuota, trimestral, semestral o inclusive anual.

Lo anterior se encuentra regulado por la Ley en estudio en su artículo 38 en relación con el Artículo 33 Fracción VII que establece:

"ARTICULO 38.- LA CONTRIBUCION DE LOS CONDOMINOS A LA CONSTITUCION DE LOS FONDOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO Y DE RESERVA, DEBERA EFECTUARSE CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 33 FRACCION VII."(7)

"ARTICULO 33.- LA ASAMBLEA TENDRA LAS FACULTADES SIGUIENTES:...

VII.- ESTABLECER LAS CUOTAS A CARGO DE LOS CONDOMINOS PARA CONSTITUIR UN FONDO DESTINADO A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, Y OTRO FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICION O REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA CON QUE DEBA CONTAR EL CONDOMINIO. EL PAGO PODRA DIVIDIRSE EN MENSUALIDADES, QUE HABRAN DE CUBRIRSE POR ADELANTADO. EL MONTO DE ESTOS FONDOS SE INTEGRARA EN PROPORCION AL VALOR DE CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, ESTABLECIDO EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, COMO LO PREVEE EL ARTICULO TERCERO FRACCION V. LAS

(7).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 38.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

PRIMERAS APORTACIONES PARA LA CONSTITUCION DE AMBOS FONDOS, SERAN DETERMINADAS EN EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO. EL FONDO DE RESERVA MIENTRAS NO SE USE, DEBERA INVERTIRSE EN VALORES DE RENTA FIJA, REDIMIBLES A LA VISTA. EL DESTINADO A MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION SERA EL BASTANTE PARA CONTAR ANTICIPADAMENTE CON EL NUMERARIO QUE CUBRA LOS GASTOS DE TRES MESES;..." (8)

En esta misma fracción, se observa con claridad, que los fondos se integraran con aportaciones por parte de los Cóndominos, en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, independientemente de que las primeras aportaciones serán consideradas para la constitución de ambos fondos.

Más sin embargo, consideramos que al hablar de reserva, debemos hacerlo en función de que es porque existe ya un fondo fijo que hace frente a los gastos cotidianos y previstos, entonces la reserva debe ser de auxilio y no liquidarse periódicamente.

Finalmente concluye esta fracción, estableciendo con precisión, la obligación de invertir este FONDO DE RESERVA en tanto no sea utilizado, en valores de renta fija redimibles a la vista.

(8).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 33.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

Es oportuno hacer mención a cierto tipo de gastos que nuestra Ley en estudio cataloga como GASTOS ESPECIALES, los cuales se presentan unicamente en condominios de dimensiones muy amplias, que cuentan con secciones separadas y con elementos comunes que benefician o sirven unicamente a un grupo de Cóndominos.

Lo anterior queda claramente establecido por el artículo 39 de la Ley en cuestión, el cual dice:

"CUANDO SE TRATE DE COSAS O SERVICIOS QUE BENEFICIEN A LOS PROPIETARIOS EN PROPORCIONES DIVERSAS, LOS GASTOS SE REPARTIRAN EN RELACION CON EL USO QUE CADA UNO HAGA DE AQUELLOS.

CUANDO UN CONDOMINIO CONSTE DE DIFERENTES PARTES Y COMPRENDA, POR EJEMPLO, VARIAS ESCALERAS, PATIOS, JARDINES, OBRAS E INSTALACIONES DESTINADAS A SERVIR UNICAMENTE A UNA PARTE DEL CONJUNTO, LOS GASTOS ESPECIALES RELATIVOS SERAN A CARGO DEL GRUPO DE PROPIETARIOS BENEFICIADOS. TAMBIEN EN EL CASO DE LAS ESCALERAS, ASCENSORES MONTACARGAS Y OTROS ELEMENTOS, APARATOS E INSTALACIONES CUYA UTILIZACION SEA VARIABLE POR LOS PROPIETARIOS PODRAN ESTABLECERSE NORMAS ESPECIALES PARA EL REPARTO DE LOS GASTOS".(9)

Por tal motivo queda resumido que DICHOS GASTOS SE REDUCEN A LA APORTACION DE UNA CUOTA PARA UN GRUPO DE CONDO-

(9).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 39.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

MINOS, PARA EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE CIERTOS ELEMENTOS COMUNES QUE LOS BENEFICIAN SOLO A ELLOS.

Lo anterior da como resultado la existencia de una gran laguna en la Ley respecto a la omisión de PORCENTAJE, FORMA Y OBLIGATORIEDAD DE PAGO DE ESTOS GASTOS.

#### 4.2.2.- PAGO DE IMPUESTOS Y GRAVAMENES.

Evidentemente y como obligación ciudadana el propietario de un inmueble debe pagar impuestos sobre su propiedad raíz; la obligación de dar en este caso es una obligación que se adquiere a favor del Estado y en beneficio de la colectividad.

En el caso del condominio todos los gravámenes son divisibles entre los propietarios tal y como lo establece la Ley, y será nula la cláusula que establezca solidaridad o mancomunidad para responder de un gravamen sobre el inmueble.

Lo anterior se encuentra establecido en el artículo 45 de la Ley en estudio que dice:

"LOS GRAVAMENES SON DIVISIBLES ENTRE LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES DE UN CONDOMINIO.

CADA UNO DE LOS CONDOMINOS RESPONDERA SOLO DEL GRAVAMEN QUE CORRESPONDA A SU PROPIEDAD. TODA CLAUSULA QUE ESTABLEZCA

MANCOMUNIDAD O SOLIDARIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA RESPONDER DE UN GRAVAMEN SOBRE EL INMUEBLE, SE TENDRA POR NO FUESTA."(10)

#### 4.2.3.- CONTRIBUIR EN CASO DE RECONSTRUCCION.

Es cierto, tal y como lo vimos en Capitulo anterior, que existe facultad para la minoria disidente a enajenar sus derechos sobre la propiedad en caso que la asamblea en votación especial decida la reconstrucción del inmueble. Los supuestos y las votaciones requeridas han quedado perfectamente detalladas en el Capitulo de OBLIGACIONES, más lo que si es importante recalcar, es el plazo de seis meses con que cuentan los condóminos renuentes para la enajenación de sus Derechos; transcurrido este plazo, o bien se les obliga a la venta forzosa o bien se les obliga a la contribución de la reconstrucción.

Lo anterior tiene su fundamento en el TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 47, que a la letra dice:

"EN LOS CASOS PREVISTOS POR ESTE ARTICULO SI EL ACUERDO ES POR LA RECONSTRUCCION, LOS CONDOMINOS EN MINORIA ESTARAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR A ELLA EN LA PROPORCION QUE LES

(10).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 45.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

CONTRIBUIR A ELLA EN LA PROPORCION QUE LES CORRESPONDA O A ENAJENAR SUS DERECHOS. LA ENAJENACION PODRA TENER LUGAR DESDE LUEGO A FAVOR DE LA MAYORIA, SI EN ELLA CONVIENEN CON LOS MINORITARIOS; PERO SERA FORZOSA A LOS SEIS MESES AL PRECIO DEL AVALUO PRACTICADO POR CORREDOR PUBLICO O POR INSTITUCION FIDUCIARIA, SI DENTRO DE DICHO TERMINO NO LA HAN LOGRADO LOS MINORITARIOS." (11)

Por lo que fácilmente se comprende que existe tanto la obligación como la facultad, dependiendo desde luego del factor tiempo (plazo de seis meses), ya que en primer término existe una facultad, convirtiéndose posteriormente ésta en una obligación; independientemente de la adquirida por los Condóminos que han decidido aportar a la reconstrucción.

#### 4.3.- OBLIGACIONES DE NO HACER.

De ninguna manera pueden quedar sin analisis LAS OBLIGACIONES DE NO HACER, ya que éstas se traducen como "LA OBLIGATORIA CONDUCTA DEL DEUDOR DE ABSTENERSE DE REALIZAR DETERMINADOS ACTOS EN PERJUICIO DE LA COMUNIDAD O DE VECINO ALGUNO" (12).

(11).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 47.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

(12).- JOSE DE JESUS LEDEZMA URIBE.- APUNTES DE LA CATEDRA TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES IV.- UNIVESIDAD DEL VALLE DE MEXICO.- 1978.

Esta conducta de ABSTENCION del deudor, se prevé fundamentalmente para salvaguardar los derechos adquiridos, de los copropietarios, de los vecinos o de los colindantes.

Es interesante abrir un pequeño paréntesis y recordar un poco ciertas cuestiones relativas a la propiedad principalmente por lo que respecta a las OBLIGACIONES PROCTER REM u OBLIGACIONES REALES, refiriéndonos precisamente a los términos de VECINDAD, COLINDANCIA Y MEDIANERIA.

VECINDAD: SE COMPRENDE EN RAZON DE LA CERCANIA, DE LA CONTIGUIDAD, DE LA SEPARACION MINIMA DE UN PREDIO CON OTRO.

COLINDANCIA: ES LA EXISTENCIA DE DISTINTAS PROPIEDADES PERTENECIENTES A DIVERSAS PERSONAS FISICAS O MORALES O AL PROPIO GOBIERNO, ETC., QUE DETERMINAN LA DEMARCAACION DENTRO DE LA CUAL SE ENCUENTRA COMPRENDIDO UN PREDIO.

MEDIANERIA: ES LA DIVISION DE UN PREDIO, POR UNA ZANJA, UN MURO O UNA PARED, ETC.

A este respecto el maestro RAFAEL ROJINA VILLEGAS, afirma:

"EL CODIGO EN VIGOR HA ESTABLECIDO CORRECTAMENTE QUE EL CONJUNTO DE PROHIBICIONES IMPUESTAS POR VIRTUD DE LA VECINDAD O DE LA COLINDANCIA PARA REGULAR LA DISTANCIA QUE CONFORME A LA LEY SE REQUIERE PARA CIERTAS CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES, ASI COMO PARA TENER LUCES Y VISTAS SOBRE LA PROPIEDAD

DEL VECINO, NO PUEDEN IMPLICAR SERVIDUMBRES, SINO QUE CONSTITUYEN VERDADERAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD QUE DAN ORIGEN PRINCIPALMENTE A OBLIGACIONES REALES DE NO HACER" (13)

Lo anterior en razón de que el Código Civil de 1884, agrupaba a estas figuras erróneamente como servidumbres; situación a todas luces ilógica, ya que en ningún momento se tiene un predio dominado y otro dominante.

#### 4.3.1.- IMPEDIMENTO DE ACCION DIVISORIA.

A este respecto encontramos una gran laguna ya que la Ley de la materia es muy vaga pues solo se concreta a señalar en su Artículo 16 que:

"LOS BIENES COMUNES NO PODRAN SER OBJETO DE ACCION DIVISORIA O DE VENTA, SALVO LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY".(14)

Mas sin embargo, la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, es muy clara al detallar en su Artículo 17:

"EL CONDOMINO DE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, PUEDE USAR, GOZAR Y DISPONER DE EL, CON LAS LIMITACIONES Y

(13).- RAFAEL ROJINA VILLEGAS.- DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO III, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1986.- PAG. 184.

(14).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 16.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

PROHIBICIONES DE ESTA LEY Y LAS DEMAS QUE ESTABLEZCAN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO; PERO NO PODRAN SER OBJETO DE VENTA O ARRENDAMIENTO, PARTES DE LOS MISMOS, COMO PIEZAS O RECAMARAS, CUARTOS DE SERVICIO O LUGAR PRIVATIVO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS..."(15)

De lo anterior se desprende que este último precepto legal impide que un propietario al rentar una parte de su condominio, transmita algún derecho al inquilino a utilizar las áreas comunes que no pertenecen exclusivamente a su arrendador, sino proporcionalmente a todos los Condominos.

#### 4.3.2.- NO REALIZAR OBRAS PELIGROSAS.

Esta obligación de no hacer del propietario, se equipara a la obligación de no hacer en la propiedad en general, "EXCAVACIONES O CONSTRUCCIONES QUE HAGAN PERDERER EL SOSTEN NECESARIO AL SUELO DE LA PROPIEDAD VECINA" (16); o a la también similar obligación de no realizar actos sobre su propiedad, que no den otro resultado que causar perjuicio a un tercero; es decir, el derecho de abusar de la propiedad ha quedado ya abrogado en la mayoría de las legislaciones actuales, a diferencia de la facultad que existía en el antiguo

(15).- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.- ARTICULO 17.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.- DICIEMBRE 28 DE 1972.

derecho romano para que el propietario de un inmueble realizar verdaderos actos de abuso sobre su propiedad.

Lo que tratamos de puntualizar con lo anterior, se debe traducir en un respeto al derecho de propiedad de los vecinos.

La cuestión es, que o bien se protege el derecho del vecino y entonces se limita el de la propiedad; o se protege el derecho de propiedad que tradicionalmente se ha considerado absoluto.

JHERING ha planteado de manera exagerada pero coherente a los extremos que podría llegarse:

"ESTABLECERIA EN SU INMUEBLE UN RASTRO, QUE INFESTARA EL AIRE, UN POZO QUE PRODUJERE SUBSTANCIAS QUE ENVENENARAN LA TIERRA DEL VECINO, UNA FABRICA CUYA EXPLOTACION DEBILITARA EL SUELO Y HARIA DESPLOMARSE LA CASA VECINA, CUYO HUMO MATARIA LA VEGETACION EN SU PROXIMIDAD O CUYO INTENSO CALOR IMPEDIRIA TODA ESTANCIA EN SU ALREDEDOR; CAVARIA CERCA DEL LIMITE UNA ZANJA PROFUNDA QUE HARIA DESPLOMARSE EL MURO DEL VECINO, ETC.. AL HACER TODO ESTO, NO TRANSGREDERIA LOS LIMITES DE SU PROPIEDAD" (17).

(16).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- ARTICULO 839. EDITORIAL TEOCALLI.- 1989.

(17).- MANUEL BORJA MARTINEZ.- "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO"; EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1957, PAG. 200.

A todas luces se destaca la imposibilidad social de un derecho de propiedad absoluta y afortunadamente nuestra legislación, como la de la mayoría de las naciones, ha establecido los límites de justicia y equidad que esta Institución debe revestir.

Así pues en el condominio como norma jurídica basada en la razón, se prohíben realizar obras peligrosas que afecten la comodidad, la estabilidad o la conservación del condominio; cuestión que además de estar prohibida por una norma jurídica (FRACCIÓN V DEL ARTICULO 28 DE LA LEY), debe estar prohibida por la colectividad, esto en la inteligencia del deterioro de su propiedad y con ello de su patrimonio, por la realización de estas obras.

"ARTICULO 28.- PARA LAS OBRAS EN LOS BIENES COMUNES E INSTALACIONES GENERALES, SE OBSERVAN LAS SIGUIENTES REGLAS:...

V.- SE PROHIBEN LAS OBRAS QUE PUEDAN PONER EN PELIGRO LA SEGURIDAD, ESTABILIDAD Y CONSERVACION O AFECTEN LA COMODIDAD DEL CONDOMINIO; LAS QUE IMPIDAN PERMANENTEMENTE EL USO DE UNA PARTE O SERVICIO COMUN, AUNQUE SEA A UN SOLO DUEÑO, Y LAS QUE DEMERITEN CUALQUIER DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL...".(18)

(18).- LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 28.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

Intimamente ligado a lo anterior está la forzosa absten-  
ción de los propietarios, de realizar cualquier acto (aunque  
se realice en el interior de su propiedad) que impida o haga  
menos eficaz las operaciones de los servicios comunes; así  
como que estorbe o dificulte éstos, tal y como se aprecia en  
lo establecido por el ARTICULO 24 de la Ley:

"CADA CONDOMINO U OCUPANTE USARA SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA,  
CASA O LOCAL, EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA. NO PODRA EN  
CONSECUENCIA, DESTINARLO A USOS CONTRARIOS A LA MORAL O  
BUENAS COSTUMBRES; NI HACERLO SERVIR A OTROS OBJETOS QUE LOS  
CONVENIDOS EXPRESAMENTE, Y, EN CASO DE DUDA, A AQUELLOS QUE  
DEBAN PRESUMIRSE DE LA NATURALEZA DEL CONDOMINIO Y SU UBICA-  
CION; NI REALIZAR ACTO ALGUNO QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD DE  
LOS DEMAS CONDOMINOS Y OCUPANTES, O QUE COMPROMETA LA ESTABI-  
LIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD O COMODIDAD DEL CONDOMINIO, NI  
INCURRIR EN OMISIONES QUE PRODUZCAN LOS MISMOS RESULTA-  
DOS."(19)

#### 4.3.3.- NO MODIFICAR LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.

En este apartado se debe comprender no únicamente la  
modificación de la fachada del edificio, sino el conjunto de  
las siguientes ABSTENCIONES:

(19).-LEY NUMERO 135; SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDO-  
MINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 24.-  
GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

- 1.- NO INNOVAR O MODIFICAR LAS PAREDES MAESTRAS O ELEMENTOS DE SEGURIDAD, ESTABILIDAD O SALUBRIDAD DEL EDIFICIO.
- 2.- NO ABRIR CLAROS EN LA FACHADA.
- 3.- NO ABRIR VENTANAS EN LA FACHADA.
- 4.- NO PINTAR O DECORAR LA FACHADA.
- 5.- NO PINTAR O DECORAR LAS PAREDES EXTERIORES.
- 6.- NO PERJUDICAR LA ESTETICA GENERAL DEL INMUEBLE.

LO anterior de conformidad a los establecido por el Artículo 26 que dice:

"CADA PROPIETARIO PODRA HACER TODA CLASE DE OBRAS Y REPARACION EN EL INTERIOR DE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, PERO LE ESTARA PROHIBIDA TODA INNOVACION O MODIFICACION QUE AFECTE A LA ESTRUCTURA, PAREDES MAESTRAS Y OTROS ELEMENTOS ESENCIALES DEL EDIFICIO O QUE PUEDAN PERJUDICAR A SU ESTABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD O COMODIDAD, TAMPOCO PODRA ABRIR CLAROS O VENTANAS, NI PINTAR O DECORAR LA FACHADA O LAS PAREDES EXTERIORES EN FORMA QUE DESENTONE DEL CONJUNTO O QUE PERJUDIQUE A LA ESTETICA GENERAL DEL INMUEBLE." (20)

Es evidente que una vez más nos encontramos frente a la

- (20).- LEY NUMERO 135: SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.- ARTICULO 26.- GACETA OFICIAL DEL ESTADO.- JUNIO 18 DE 1988.

tutela de un Derecho Colectivo con respecto a la obligación individual.

La estética y decoración exterior del inmueble es uniformada y regulada por la LEY, pues sería desproporcionado, que en un mismo edificio el primer piso tuviera un estilo francés, el segundo estilo Californiano, El tercero Colonial y el Pent-House diseño Modernista, por decir algo, de acuerdo al gusto del propietario; no obstante esto, la Ley debería ser más accesible con las casas en condominio, siempre y cuando los contrastes no se dispararan en estilos.

Todo lo anterior desde luego, no implica que los condóminos tengan que acatar y someterse al estilo del diseñador o constructor inicial; desgraciadamente, existe una laguna en la Ley al no dar posibilidad de renovación o modificación de fachada, previa votación especial. Creemos sin embargo, que el Reglamento del Condominio si puede prever una situación de este grado y proponer en su caso una solución justa.

## 5.- CONCLUSIONES .

- 1.- SE DEBE CONSIDERAR AL CONDOMINIO COMO UN ENTE JURIDICO DISTINTO A QUIENES LO CONSTITUYEN, EN RAZON DE QUE ENTRE OTRAS CUESTIONES, SU CONSTITUCION DEBE PLASMARSE EN ESCRITURA PUBLICA, TIENE UN REGLAMENTO QUE BIEN PUEDE EQUIPARARSE A LOS ESTATUTOS DE UNA PERSONA MORAL, DEBE DARSELE PUBLICIDAD INSCRIBIENDO LA ESCRITURA DE CONSTITUCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD; SU ORGANO SUPREMO DE ADMINISTRACION ES UNA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS Y ESTA REPRESENTADA POR UN ADMINISTRADOR.
- 2.- EXISTEN REALMENTE DERECHOS DE USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS COMPONENTES DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL EN EL CONDOMINIO, QUE SON INHERENTES A LOS BIENES DE USO COMUN, DEBIENDOSE RESPETAR POR LOS CONDOMINIOS O SUS CAUSA-HABIENTES LAS REGLAS Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY, POR EL REGLAMENTO, ETC., PARA LA REALIZACION DE LOS ACTOS DE DOMINIO PERMITIDOS.
- 3.- EN RAZON DE QUE LOS ELEMENTOS DE USO COMUN INTEGRALES DEL CONDOMINIO, SON INDISPENSABLES E INHERENTES AL MISMO, LA RENUNCIA A LA UTILIZACION DE ELLOS ES NULA, MAS SIN EMBARGO, SE PUEDE RENUNCIAR AL USO DE LOS BIENES DE USO COMUN CONSIDERADOS DE LUJO; EN RAZON DE TAL RENUNCIA, LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DE LOS MISMOS, DEBEN AJUSTARSE A LOS USUARIOS, PERO QUEDANDO SUJETOS LOS RENUNCIANTES A LAS OBLIGACIONES QUE IMPONE LA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, ETC.
- 4.- EN LOS CASOS DE INDEMNIZACION POR AFECCION, DEBERIA PRECISARSE EN LA LEY, QUIEN DETERMINARIA EL MONTO DE LA INDEMNIZACION Y COMO DEBE PAGARSE ESTA, EN EL SUPUESTO DE QUE EL CONDOMINIO AFECTADO ACEPTASE LA REALIZACION DE UNA OBRA QUE LO PRIVE DE UNA PARTE DE UN SERVICIO O DE TODO EL SERVICIO.
- 5.- EN CUANTO A LAS OBLIGACIONES DE HACER, SE CONCLUYE QUE LA ESENCIA DE LA LEY ES QUE EN GENERAL SE MANTENGA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONAMIENTO LAS ASIGNACIONES INDIVIDUALES, ASI COMO LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE USO COMUN, QUE DE UNA MANERA AFECTEN AL CONDOMINIO POR ENTERO, POR LO QUE SE PROPONE, QUE LA LEY PRECISE LA

RESPONSABILIDAD DEL CONDOMINO INFRACTOR, ASI COMO QUE LO OBLIGUE AL PAGO DE DANOS Y PERJUICIOS EN SU CASO, CUANDO ESTOS SEAN CAUSADOS POR SU NEGLIGENCIA.

- 6.- EN CUANTO A LAS OBLIGACIONES DE DAR, SE PROPONE QUE LA LEY PRECISE CON CLARIDAD, EL PORCENTAJE, FORMA Y OBLIGATORIEDAD DE LAS APORTACIONES PARA LA CONSTITUCION DE LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y DE RESERVA.
- 7.- SE PROPONE QUE POR LO QUE HACE A LAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES, DE ORNATO Y DE ESTETICA DEL INMUEBLE SUJETO A CONDOMINIO, ESTAS PUEDAN LLEVARSE A CABO, PREVIA LA VOTACION DE LOS CONDOMINIOS.

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

- 1.- BORJA MARTINEZ MANUEL; "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO", EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1957.
- 2.- BORJA SORIANO MANUEL; "TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", EDITORIAL PORRUA, PRIMER TOMO, MEXICO 1939.
- 3.- BURGOA O. IGNACIO, "LAS GARANTIAS INDIVIDUALES", EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1975.
- 4.- DE PINA VARA RAFAEL; "DERECHO MERCANTIL MEXICANO", EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1984.
- 5.- GUZMAN ARAUJO GERMAN; "EL CONDOMINIO", EDITORIAL TRILLAS, MEXICO 1985.
- 6.- MARGADANT GUILLERMO F.; "DERECHO ROMANO", EDITORIAL ESFINGE, MEXICO 1981.
- 7.- MOTO SALAZAR EFRAIN; "ELEMENTOS DE DERECHO", EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1982.
- 8.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL; "DERECHO CIVIL MEXICANO", EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1986.
- 9.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PAC, MEXICO 1991.
- 10.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EDITORIAL TEHOCALLI, 1991.
- 11.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ, EDITORIAL CAJICA, 1991.
- 12.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 1985.
- 13.- LEY NUMERO 135, SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE, GACETA OFICIAL DEL ESTADO, 1988.
- 14.- "APUNTES DE LA CATEDRA TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES IV", IMPRESION ESCOLAR, UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO, 1980.