

450
24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
Seminario de Sociología General y Jurídica

ESTUDIO SOCIO - JURIDICO DEL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL
DISTRITO FEDERAL.

T E S I S
Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a

MANUEL LANZ NOVELO

Asesor: Lic. Pablo Roberto Almazán Alaniz

México, D. F.

1992

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ESTUDIO SOCIO-JURIDICO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL
DISTRITO FEDERAL

INDICE

Págs.

INTRODUCCION 04

CAPITULO I. CONCEPTOS GENERALES

I. A. Nociones Sociológicas Fundamentales. Sociología y Sociología Jurídica.	10
I. B. Sociología Rural y Sociología Urbana.	19
I. C. El Derecho como Satisfactor de Necesidades Sociales y como Protector de Intereses Sociales	22
I. C. 1. Influencia de lo Social en las Normas Jurídicas	25
I. D. Propiedad y Posesión de Bienes Inmuebles	26
I. D. 1. Copropiedad y Propiedad en Condominio	32
I. D. 2. Clasificación de Condominios.	40

CAPITULO II. ANTECEDENTES HISTORICOS

II. A. Generales	46
II. A. 1. Evolución Histórica de la Sociedad.	46
II. A. 2. La Vivienda Humana	50
II. B. México.	62
II. B. 1. Culturas Antiguas ..	62
II. B. 2. Conquista, Virreinato, Independencia.	67
II. B. 3. Actualidad.	69

II. B. 4. Origen Histórico-Social de la masificación de la Ciudad de México.	74
II. C. Antecedentes históricos del Artículo 27 de la Constitución de 1917.	77

CAPITULO III. MARCO JURIDICO

III. A. Fundamento Constitucional.	93
III. A. 1. Jurisprudencia y Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de los Tribunales Colegiados de Circuito, en relación con el Artículo 27 de la Constitución de 1917, referentes a la planificación del Distrito Federal	100
III. A. 2. Artículos relativos de las Constituciones de los Estados de la República y de las Constituciones de otros Países ..	101
III. B. Código Civil Para el Distrito Federal	135
III. C. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y disposiciones administrativas complementarias	140
III. C. 1. Legislación Vigente Sobre el Régimen de Copropiedad y Condominio en la República Mexicana.	159
III. C. 2. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia sobre Copropiedad y Régimen de Propiedad en Condominio	166
III. D. Disposiciones Legales Complementarias.....	181
III. E. Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal y Procuraduría Federal del Consumidor en Materia de Condominio. ..	198

CAPITULO IV. REPERCUSIONES SOCIALES

IV. A. Fuerzas Sociales en pugna entre los habitantes de Condominios en el Distrito Federal.	202
IV. B. Desorganización Social por conflicto de valores en los Condominios modernos(Gregarismo y Egocentrismo)	235
IV. C. Valor Social de la Tolerancia en relación con los Condominios modernos.	240
IV. D. Aplicación de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio en la solución de conflictos sociales de interés provocados por vecindad	241
 Conclusiones	 246
 Bibliografía y Legislación Consultada	 251

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

A partir de los años cincuentas, la ciudad de México empezó a crecer y al mismo tiempo a generarse un problema de habitación, por lo que se buscaron opciones de vivienda económica y funcional. En el Código Civil se encontró reglamentada un tipo de vivienda que llenaba estos requisitos, el Condominio, posteriormente se construyeron los primeros condominios y se empezó a dar a conocer este tipo de vivienda, por lo que más y más gente optó por el, dando como resultado que se tuviera que incrementar la legislación al respecto surgiendo una Ley exclusivamente para este régimen de propiedad.

Como el problema de la sobrepoblación y la falta de espacio para su asentamiento no solo no se ha resuelto en esta Ciudad sino que ha empeorado, las autoridades viendo en los Condominios una posible solución al problema habitacional han fomentado la construcción de este tipo de vivienda para interés social e inclusive la han usado para resolver conflictos como el ocasionado por la perdida de viviendas de muchas familias por desastres naturales como el terremoto de 1985, sustituyendo las casas derrumbadas por condominios denominados vecinales.

En resumen en la actualidad todos los sectores de la población tienen acceso a este tipo de vivienda y de la misma forma que se han multiplicado los condominios, se han multiplicado los problemas sociales entre los condóminos, originados del roce constante entre las personas por las especiales características jurídicas de este régimen de propiedad, ya que son propietarios de sus viviendas y

copropietarios de las partes comunes, es decir los problemas se dan por la vecindad.

Es opinión personal que mientras esta figura solo era utilizada por unos pocos de la clase económicamente alta y habían pocos condominios, lógicamente había pocos problemas, además el costo de mantenimiento de los edificios no era tan alto como en la actualidad; pero conforme la clase media tuvo acceso a este tipo de vivienda, aumentaron los usuarios y los problemas y ahora con las construcciones de interés social y los condominios vecinales se tiene acceso por las clases con menor poder adquisitivo y aumenta nuevamente el número de Condominios y de conflictos, por lo que es menester tomar medidas o al menos hacer patente la situación para que se consulte e interprete debidamente la ley o se legisle para complementar las disposiciones que son insuficientes o no claras.

De 1978 a la fecha ha aumentado el número de conflictos entre los habitantes de los condominios, de muy esporádicos hace catorce años a más frecuentes en la actualidad, interviniendo inclusive organismos especiales del Estado como la Procuraduría Social y la Federal del Consumidor para ayudar a resolver conflictos y diferencias entre los condóminos, además de la ya mencionada intervención del Estado fomentando y reglamentando la construcción de este tipo de viviendas.

Los principales problemas surgen por Condóminos que inclusive no habitan sus viviendas sino las han comprado como inversión y desconocen completamente todas las reglamentaciones al respecto, además en la mayoría de los casos se trata de gente con

diversos grados de estudios y educación o viudas que han heredado las propiedades y no saben que hacer con ellas, extranjeros, etc. Normalmente después de explicarles a los condóminos las Leyes y demostrarles que deben hacer el pago de sus cuotas y cumplir con la ley, algunos cumplen y se ponen al corriente, pero muchos otros no. Recientemente se empezó a ver en oficinas que antes estaban casi vacías, donde se registran los libros de Actas de Asambleas y Acreedores de los Condominios, a muchas amas de casa y gentes sencillas, obreros, mecánicos, solos primero y posteriormente acompañados por servidores públicos de la Procuraduría Social, registrando sus libros y comentando sobre los mismos problemas que más que jurídicos eran sociales; conflictos de roce social y desconocimiento de las más elementales normas de convivencia pacífica entre vecinos.

La anterior es la razón de esta tesis, en la que pretendo llamar la atención hacia el Condominio, hacia las leyes relativas y los conflictos sociales entre condóminos, buscando en el origen de este tipo de vivienda y de su reglamentación las posibles soluciones para una convivencia cordial que aliviaría un poco los múltiples problemas a que se enfrentan los habitantes de la Ciudad de México; tesis que es mi aportación a la población del Distrito Federal, ciudad en que tuve acceso a la máxima casa de estudios de este país, la Universidad Nacional Autónoma de México; tesis con la que como mexicano agradezco a mi país, a la U.N.A.M y a la ciudad de México el haberme brindado la oportunidad de una educación que ahora culmino .

Una de las finalidades de esta investigación es fundar objetivamente todo lo antes expuesto por lo que se ha dividido en cuatro capítulos.

Para la estructura de dichos capítulos tomamos la noción de fuente del derecho, según Claude Du Pasquier citado por el maestro García Máynez: " El término fuente crea una metáfora bastante feliz, pues remontarse a las fuentes de un río es llegar al lugar en que sus aguas brotan de la tierra; de manera semejante, inquirir la fuente de una disposición jurídica es buscar el sitio en que ha salido de las profundidades de la vida social a la superficie del derecho", y nos referiremos a "fuente" en sus tres acepciones de la terminología jurídica, es decir fuentes formales, reales e históricas; entendiendo por fuente formal los procesos de creación de las normas jurídicas; por fuentes reales a los factores y elementos que determinan el contenido de tales normas; y por fuente histórica, los documentos (inscripciones, papiros, libros, etc.), que encierran el texto de una ley o conjunto de leyes."(1)

Siguiendo estos lineamientos, en el primer capítulo de esta tesis se comprenden los conceptos sociológicos y jurídicos generales y fundamentales que se van a desarrollar en la misma, siendo la intención la de centrar el objeto de estudio, la vivienda urbana, la convivencia entre las personas que las habitan y los problemas que son característicos de las urbes.

El capítulo segundo expondrá la evolución de la Sociedad desde las familias hasta los grupos más numerosos tratando de encontrar como surgen las ciudades modernas. El mismo método de exposición se establece con la vivienda desde los primeros tiempos de la humanidad hasta la actualidad, con subtítulos especiales dedicados a nuestro país.

(1) García Máynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Ed. Porrúa, S.A. 26 ed. México 1977. Págs. 51 y 52
Página - 7

También en este capítulo se expone la historia legislativa respecto del Condominio desde las legislaciones europeas donde surge esta vivienda hasta nuestra legislación actual, exponiendo sus modificaciones y su desarrollo, sin faltar un subtítulo dedicado a nuestra Constitución y su artículo 27 dedicado a la propiedad.

Respecto del Condominio existen, según algunos tratadistas como Juan Antonio González(2) citando a De Pina, noticias históricas apuntadas desde el derecho babilonio y posteriormente se encuentran también referencias en textos del derecho romano hasta llegar a la Edad Media, en la que cobra considerable desarrollo a través de gran número de disposiciones en las ordenanzas correspondientes a ciudades francesas e italianas, en particular, Orleáns y Milán. En esta investigación a pesar de que consignamos en este capítulo segundo dichas noticias históricas, consideramos que es hasta que el Condominio resolvió problemas sociales de vivienda cuando toma importancia seria para el Derecho y así lo desarrollamos.

El Tercer Capítulo es exclusivamente jurídico y se expone la legislación vigente respecto del tema de estudio. Son las fuentes formales de esta tesis, desarrollamos el marco jurídico, las leyes relativas en todos los niveles de la pirámide jurídica desde la Constitución hasta las normas individualizadas, la jurisprudencia, las leyes de los Estados de la República y de otros países.

El Capítulo Cuarto es un capítulo eminentemente sociológico, las fuentes reales y se exponen los principales conflictos sociales que se viven en los condominios modernos.

(2) González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas, México. Quinta reimpresión de la sexta edición, México, enero 1982. Págs. 114 y 115.

Por último se exponen las conclusiones donde se proponen alternativas de soluciones factibles a los problemas sociales planteados.

Es importante ya para terminar esta introducción resaltar desde este momento la importancia del Condominio como una posible solución a los problemas habitacionales de las grandes ciudades, ya que así como el Condominio Vecinal solucionó en parte el problema de los damnificados por el terremoto de 1985 en la Ciudad de México, dicho tipo de Condominio podría también solucionar en parte el problema que viven actualmente los damnificados por la desgracia ocurrida en el mes de abril de 1992 en otra gran ciudad de nuestro país, en Guadalajara, Jalisco, siendo el caso que las autoridades inclusive están obligadas a dar solución a dichos problemas, como se consigna en el capítulo tercero de esta tesis al referirnos a la Ley Federal de Vivienda, donde textualmente ordena en su artículo 6o. fracción XI que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología "Promover y coordinar la atención de las necesidades de vivienda, en caso de siniestros que afecten centros de población y que le señale el Presidente de la República".

Este trabajo espera aportar un grano de arena respecto del problema de la vivienda, problema que siempre ha preocupado a la humanidad, problema dinámico y que ha cobrado particular importancia en nuestro país como problema social, reconocido por nuestro régimen de gobierno que en este año de 1992 ha decidido crear una Secretaria Social donde se incluirá seguramente todo lo relativo a vivienda que está a cargo de la actual Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CAPITULO I. CONCEPTOS GENERALES.

I.A. Nociones Sociológicas Fundamentales. Sociología y Sociología Jurídica.

Cuando el hombre intenta comprender y capturar las cualidades existenciales de los conceptos, individuos o de las cosas, está realizando una actividad que se denomina conocimiento.

El primer paso de la humanidad para conocer, lo dio el hombre explicando la realidad, buscando las causas en lo divino, en fuerzas superiores, las cuales por ser mensajes de Dios, no debían ni necesitaban ser comprobadas. En una etapa posterior el hombre empieza a aplicar el sentido común nacido de la pura experiencia personal frente al mundo y observa la apariencia de los hechos sociales, para finalmente, buscar un conocimiento comprobado, causal que explicara la realidad a partir de principios de causa a efecto, primero observando y actuando sobre la realidad y después intentando descubrir lo que existe detrás de los fenómenos, esto es tratar de conocer con un método y ordenación, conocer científicamente, lo cual no es solo conocer basado en datos proporcionados por la experiencia o creer como un acto de fe, sino observar, comprobar, comparar, buscar la verdad.

Es decir, para llegar a la verdad científicamente es necesario seguir un método, reuniendo datos y hechos objetivos, que existan independientemente de la conciencia humana, y sean racionales, o sea,

que todos los elementos intervinientes en el conjunto y en cada uno de los conocimientos puedan ser conectados a través de una relación de causa-efecto.

Con el método científico primero se delimita el problema y elabora un marco teórico, se observa y estudia la realidad, se recolecta sistemáticamente la información, se interpreta y se generaliza, produciendo hipótesis que para convertirse en teorías necesitan verificarse; teorías que después si varían las circunstancias serán bases de nuevas hipótesis; concluyendo, ciencia es el producto de explicar metodológica, objetiva y racionalmente las cualidades y propiedades de las cosas, individuos o de las ideas y la Sociología es una ciencia.

La finalidad de este trabajo es hacer un estudio científico, de un aspecto de la realidad social mexicana, desde el punto de vista de la convivencia entre los seres humanos, partiendo de una forma de apropiación de la vivienda, la cual se ha popularizado en los últimos años, generando un gran interés en los miembros de la sociedad, por conocerla, por estudiarla y por aplicarla, sin que esto sea fácil, por no existir bibliografía especializada, ni información al respecto, generándose por esta falta de referencias conflictos entre los individuos que viven bajo el Régimen de Propiedad en Condominio .

Siguiendo el método científico y habiendo delimitado el objeto de esta tesis al estudio socio-jurídico del Régimen de Propiedad en Condominio, con motivo del marco teórico, hay que determinar que se entiende por socio-jurídico, propiedad y condominio.

Socio-jurídico, es partir de los conocimientos de la Sociología y el Derecho, estableciendo su relación y puntos coincidentes, para lo cual habrá que definir el lugar de cada una de estas ciencias en la Teoría del Conocimiento, iniciando con la Sociología.

La clasificación más general que existe de las ciencias es aquella que las divide en "ciencias naturales y ciencias culturales".

Las ciencias naturales "son aquellas cuyo objeto de estudio es la naturaleza, entendida ésta como algo independiente del hombre, mientras las ciencias culturales son aquellas que se encargan de estudiar la cultura, o sea la obra del hombre, incluido él mismo"(3). Basados en la clasificación anterior y para el objeto de esta tesis, podemos deducir que dentro de las ciencias culturales, entendidas éstas como las que estudian al hombre, están las ciencias sociales, ya que estas estudian al hombre en su actual ambiente natural: la sociedad humana, siendo ciencias sociales entre otras, la Economía, la Política, la Historia, la Sociología y el Derecho.

La palabra Sociología fue creada por Augusto Comte en 1839, al unir dos palabras: socius (sociedad en latín) y logía (ciencia o estudio profundo o serio, en griego). Es decir, etimológicamente Sociología quiere decir estudio de la sociedad en un nivel elevado.

Partiendo del punto de vista etimológico, "La sociología es la ciencia que estudia las diferentes formas de organización social y de

(3) Gomezjara Francisco A. Sociología. Ed. Porrúa. 5ta. Ed. México 1978. Pág. 6

las relaciones e instituciones sociales ahí surgidas, con la finalidad de elaborar las leyes del desarrollo social"(4).

Las formas de organización social son los diferentes periodos por los que ha pasado la sociedad a través de la historia: salvajismo, modo asiático de producción, barbarie, esclavismo, feudalismo, capitalismo y socialismo. Las instituciones sociales son la familia, el estado, los partidos políticos, la burocracia, la educación, la seguridad social, los organismos internacionales, etc. Las relaciones sociales son: de producción, de dominación, de colaboración, de aculturación, de mestizaje, de desadaptación, de distribución de población por edades, sexo, migraciones, mortalidad, natalidad, etc.

Las definiciones de Ciencia Social expresadas por los diversos autores de este tema coinciden respecto de que el concepto de sociedad es básico para el estudio de la Sociología, ya que de las formas en que se divide el análisis de la misma, van a ser su objeto y contenido.

La Sociedad puede definirse como "cualquier grupo humano relativamente permanente, capaz de subsistir en un medio físico dado y con cierto grado de organización que asegura su perpetuación biológica y el mantenimiento de una cultura, y que posee además, una determinada conciencia de su unidad espiritual e histórica" (5).

(4) Gomezjara Francisco. Ob. Cit. Pág. 12

(5) Modarse J. J. Elementos de Sociología. Minerva Books, Ltd. y Compañía General de Ediciones, S.A. Vigésima Edición 1982. Pág. 3.

Esta definición es muy clara ya que da una imagen real de un concepto abstracto como el de "sociedad", además de seguir un desarrollo lógico en la definición, ya que un concepto se une al otro, es decir, se habla de un grupo (no de un individuo sino de varios) humano (excluye a las mal llamadas "sociedades animales") relativamente permanente (no solo individuos que se reúnen con un fin, que podría ser "social" como una reunión de amigos) que son capaces de subsistir en un medio físico, lo cual lleva a que tienen una organización y por lo tanto ideas afines y semejanzas, que en conjunto al paso del tiempo conformarán su historia, y precisamente de esa organización se derivan instituciones como la familia, y de ese convivir bajo una organización que les permite subsistir existe la afinidad con los demás miembros creando una conciencia de unidad espiritual entre sus miembros.

La Sociología se clasificó en esta Tesis como ciencia cultural y la sociedad se menciona como el medio natural actual del hombre, esta afirmación, está sustentada de observar la realidad, ya que desde que nacemos y aún antes, la sociedad influye en nosotros.

En otras palabras, sin cuestionarse el origen del hombre en la evolución histórica o el posible origen divino de la humanidad, lo real para nosotros es iniciar nuestra existencia en el seno de una sociedad, y antes de pensar en cambiarla hay que aprender a vivir dentro de ella.

La ayuda del núcleo social que es la familia en el moldear nuestras aficiones, pensamientos, deseos y criterios de valor es dominante en

los primeros años de la vida. Y a este factor ambiental formativo de la personalidad se suma después el efecto de la enseñanza en la escuela, las lecturas, los libros, periódicos y revistas, el cinematógrafo, la radio y la televisión, el ascendiente en nuestro ánimo de las opiniones y sentimientos de amigos, los intereses económicos y de clase derivados de nuestro negocio o nuestra profesión, etc. Así, desde el principio hasta el final, el hombre viene a ser en medida creciente un producto social.

En base a lo anterior podemos afirmar que el desarrollo de las características mentales que distinguen al hombre de los demás animales es un fenómeno cultural, producto de la vida social del único animal que habla. La ausencia de vida social priva al ser humano de lenguaje, de desarrollo mental y de emociones superiores, dejándolo reducido al nivel de la bestia irracional.

En conclusión, la forma adecuada de estudiar al hombre, es estudiar también la sociedad donde se ha desarrollado, ya que actualmente, la sociedad es el medio natural del hombre y para el propósito de esta tesis, se estudia al hombre desde el punto de vista de una modalidad específica de vivienda que ha adoptado en la sociedad moderna, en el medio urbano: el Condominio, y habrá que estudiar también el entorno social y la sociedad donde ha surgido dicho régimen de propiedad.

Lo expuesto anteriormente es la razón por la cual, para estudiar un aspecto de la vida humana como la vivienda, es necesario hacerlo con un enfoque sociológico, ya que de otra forma tendremos los

hechos, las conductas, pero no lo que causó la necesidad de esas conductas, por lo que se insiste: hay que estudiar el fenómeno en su entorno social.

La Sociología ha tratado de explicar a la sociedad a través de diversas teorías, llamadas modalidades, como la modalidad geográfica, que atribuye las características que presentan las distintas sociedades humanas, a causas puramente geográficas o determinadas indirectamente por la geografía; modalidad política, que pretende explicar el fenómeno social por la formación y los cambios del poder político en la comunidad; modalidad religiosa, que afirma la influencia decisoria de la religión en los fenómenos sociales; modalidad económica, con la interpretación económica de la historia, el materialismo histórico, el materialismo dialéctico; y los factores psicológicos, que toman en consideración, como factor esencial en los procesos sociales, el temperamento, el carácter, las opiniones y las creencias del agente que los realiza.

Lo correcto es tomar en cuenta, no una en particular, sino todas las modalidades para explicar el fenómeno social. En esta tesis, se toman en cuenta todas las modalidades, para explicar el origen del Condominio como opción de vivienda en el entorno urbano y para exponer su resonancia social en el capítulo cuarto, "Repercusiones Sociales".

Por lo tanto, resumiendo, si el objeto de la sociología consiste en exponer y aclarar las condiciones sociales actuales es lógico suponer que también, dicho estudio es para cambiarlas mejorándolas.

Para cumplir su objetivo de exponer las causas y aclarar las condiciones sociales contemporáneas, respecto del tema de esta tesis, se puede recurrir además de las modalidades a las "correlaciones experimentales entre hechos sociales", por ejemplo, vida urbana y niveles de vivienda: concluyendo, que en las ciudades es más factible la aparición de copropiedades en los bienes inmuebles como las casas habitación y condominios y que se puede determinar la clase social o aproximación de ingresos patrimoniales de una familia dependiendo de la zona urbana donde habite y los materiales de construcción de dicha habitación.

Podemos recurrir también a las "generalizaciones sociales" sobre las condiciones en que surgen las instituciones u otras formaciones sociales, por ejemplo, los diversos análisis de los orígenes del capitalismo, con un análisis de los valores de la sociedad capitalista y la igualdad para las desigualdades que se viven, dando como resultado, por ejemplo, en cuanto a vivienda urbana, en la ciudad de México, los Condominios de lujo de zonas como Bosques de las Lomas y los Condominios Vecinales de la Lagunilla y Tepito.

También sirven para explicar el fenómeno social, las "Correlaciones entre cambios de instituciones concretas y efectos en otras instituciones": cambios en la estructura de clases y cambios en la vida familiar. En concreto, desde la aparición del Régimen de Condominio y la adopción de esta forma de propiedad, por las clases

sociales de alto poder económico, las clases de poco poder económico han buscado cambiar sus departamentos en copropiedad a este régimen, considerando que así escalan un peldaño en la estructura social, actualmente para ilustrar este comentario, las personas de escasos recursos de la ciudad de México, ya no dicen que viven en "vecindades" en un barrio, sino en Condominios Vecinales de Colonias Populares, y esto afecta al núcleo familiar, ya que por las aspiraciones en que son educados, los nuevos miembros de la sociedad reciben esta nueva escala de valores .

También se puede esclarecer el fenómeno social recurriendo a "las leyes del desarrollo social", como las leyes de la sociología marxista sobre el papel determinante del modo de producción en el desarrollo de la sociedad, las leyes de la lucha de clases, etc., y podemos afirmar respecto del entorno social, que en la sociedad mexicana actual se aplican y son evidentes dichas leyes siendo factor importante el tipo de habitación, como mencionamos en párrafos anteriores, es decir, para que pueda existir lucha de clases debe existir una identificación entre los miembros de determinada clase social, una conciencia de clase, y esta conciencia tiene que surgir de la identidad de características, como el tipo de vivienda, así como el tipo de vestido, etc.

Otras leyes sociales que nos son útiles, son las que establecen las implicaciones concretas y particulares del medio ambiente socioeconómico y la conducta humana: algunas leyes de la teoría económica, como la ley de la oferta y la demanda. Y aplicándolas a nuestro tema de estudio nos permiten afirmar que, si en las ciudades hay mucha oferta de casa habitación, ésta no será un satisfactor que

demande la sociedad, pero por el contrario, como es la realidad, ante la poca oferta, los precios suben constantemente y las posibilidades de los habitantes de las ciudades de poder comprar una casa son pocas, por lo que se tiene que recurrir a modalidades como la copropiedad y el condominio.

Otra forma que utiliza la Sociología para explicar la realidad social son las clasificaciones, por ejemplo, Carlos Marx apunta dos clases sociales: burgueses y proletarios; una clasificación social para el tema de nuestro estudio, partiendo de la base de que el condominio como modalidad social de habitación es en la sociedad actual un fenómeno urbano, es distinguir entre comunidad rural y la sociedad urbana.

I. B. Sociología Rural y Sociología Urbana.

Paralelo al avance de la sociología surge la especialización, es decir, se forman diversas ramas dentro de la sociología con la mira de profundizar más en el estudio de la realidad social.

Así tenemos que podemos hablar de Sociología del conocimiento, Sociología de la Población, Industrial, de las clases sociales, de las Instituciones, del cambio social, rural urbana, Sociopatología, etc.

La Sociología rural, estudia las comunidades rurales en su oposición o incorporación a la llamada modernización; las relaciones de cooperación y explotación respecto a las áreas urbanas y sus

conflictos internos como son la lucha de clases, tensiones interétnicas, etc. (6)

La Sociología urbana, estudia el proceso de urbanización acaecido en la sociedad contemporánea: aglomeración; creciente impersonalidad y división del trabajo, aumento de especialistas, peritos, funcionarios y burocracia; reducción de los miembros y funciones de la familia y la influencia de todo ello sobre las relaciones sociales y la ecología, interétnicas, etc. (7)

La sociología urbana, es importante para esta tesis, porque es en las urbes donde se presenta con mayor claridad la modalidad del Condominio como habitación, por lo que hay que plantear ampliamente los fenómenos sociales y características que se presentan en las ciudades.

Las decisiones políticas, tienen su origen en la Ciudad, que es donde se ubican físicamente los representantes del Gobierno, dando como resultado las grandes ciudades, las cuales se convierten a su vez en centros económicos y empresariales.

Por otro lado la falta de oportunidades en el campo y el espejismo de obtener mejores oportunidades comodidad, holgura y vida buena en las ciudades ha creado la gran migración del campo a la ciudad agigantando el crecimiento de la población urbana, absorbiendo las ciudades una muy elevada proporción de la población del país .

(6) Gomezjara Francisco. Ob. Cit. Pág. 14.

(7) Iden.

Las principales características de la fisonomía de la población urbana son: la heterogeneidad, la indiferencia afectiva, la tolerancia social, el predominio de las regulaciones coactivas y el Colectivismo de la personalidad.

El tamaño de la población, su composición, las tendencias de su desarrollo y el nivel de vida en ella, tienen una extraordinaria importancia en la determinación y el proceso de los fenómenos sociales en sus diferentes aspectos.

El enorme crecimiento de la población en los tres últimos siglos y las características que lo han acompañado, ha sido una de las causas de mayor importancia, el motivo primario, de los movimientos sociales y políticos de la época moderna.

La Demografía estudia el crecimiento y declinación de las poblaciones, el equilibrio entre los nacimientos y las muertes, las inmigraciones y emigraciones, el número óptimo de los individuos, la superpoblación o despoblación en relación a los recursos y el reparto de la riqueza socialmente producida; en tanto que la Sociología de la Población hace un estudio más que cuantitativo, cualitativo.

Para un país determinado el incremento de población puede obedecer en parte a la inmigración, pero considerado el mundo en general, el aumento de población resulta únicamente de la diferencia entre la natalidad y la mortalidad a favor de la primera. Cualquier otro factor operante se reduce a ellos, en última instancia.

El aumento explosivo de pobladores urbanos ya sea en cuanto al número de grandes ciudades como de la cantidad de habitantes en ellas, se denomina superurbanización.

Tres elementos definen el proceso actual que sufren las ciudades, su rápido crecimiento, la carencia de servicios, pero sobre todo de empleos y la asincronía o marcada polarización de su formación.

Por otra parte, la cuestión principal que plantea la densidad demográfica del mundo moderno no es la mera subsistencia física de la población, sino la del disfrute pleno de un nivel de vida civilizado. De lo que se trata no es tan sólo procurar comida a todos, sino de poner a su alcance los bienes de la cultura y la civilización.

I. C. El Derecho como Satisfactor de Necesidades Sociales y como Protector de Intereses Sociales.

Aclaradas algunas de las nociones sociológicas fundamentales y siguiendo con el método planteado para esta tesis, hay que determinar la relación de la Sociología con el Derecho.

Según Leopoldo Von Wiese,(8) la diferencia entre la sociología general y sus ramas especiales se puede precisar, de este modo "Aquella estudia los procesos sociales en cada sector de la vida de los hombre y trata de descubrir lo que tales procesos tienen en común; en cambio, las sociologías especiales se ocupan de los procesos sociales en los respectivos campos de la cultura."

(8) García Maynes, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, México, 1977, 26 ed. Pág. 158
Página - 22

El maestro García Maynez refiriéndose a la sociología del derecho, la define, "como una disciplina que tiene por objeto la explicación del fenómeno jurídico, considerado como hecho social."(9)

De tal forma que cuando se investigan por ejemplo, las causas o condiciones de desarrollo y efectos de los tipos de vivienda y propiedades en las sociedades, se hace sociología jurídica. En cambio, cuando se pregunta qué consecuencia normativa debe producir, de acuerdo con el Código Civil un contrato de compraventa de bienes inmuebles, esta cuestión pertenece al ámbito de la jurisprudencia técnica.

La Sociología jurídica explica el origen y contenido de las normas.

Alberto F.Senior (10) nos expone un origen histórico-social del derecho que puede resumirse de la siguiente manera: los hombres pueden, con frecuencia, perseguir fines opuestos, o los mismos fines por caminos encontrados, las conductas se interceptan o interfieren por la acción de unos y otros y, entonces, surgen los conflictos entre los componentes de una sociedad, estos conflictos se resuelven, en forma natural y primitiva, -por el uso de la fuerza- y triunfa el que más la tenga, esta solución no es justa y considera vivir en un estado constante de agresión, por lo que se necesitan fines pacíficos para la solución de conflictos, es así como se elabora un conjunto de reglas que venga a resolver y satisfacer la necesidad de hacer posible la convivencia pacífica de los miembros de la sociedad, éste es el origen y finalidad primordial del derecho, erigirse en un

(9) García Maynez, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 159

(10) Senior, Alberto F. Sociología. 6ta. Ed. México, 1977. Págs. 100 a 103.

conjunto de reglas que gobiernen obligatoriamente las actividades de los componentes del grupo humano y que diriman en forma pacífica los conflictos que se susciten entre los hombres.

Otro origen histórico-social del derecho es proporcionado por J.J.Nodarse (11) quien nos expone que en las sociedades primitivas la conducta entre los miembros se reguló primero por costumbres, pero éstas son conservadoras, basadas en la tradición y no son flexibles para nuevas situaciones, por lo que las culturas de la época histórica, que eran agrupaciones sociales mayores y de más complejas relaciones y conflictos de intereses entre sus miembros, se plantearon la necesidad de definir obligaciones y derechos de cada cual entre sí y en relación con el grupo, la respuesta fueron los grandes Códigos de derecho, como el de Hammurabi, Licurgo, Solón, Dracón.

El derecho surge pues de la costumbre la cual inclusive actualmente es una importante fuente de derecho en países como Inglaterra en los que rige derecho consuetudinario. Sin embargo en países como México actualmente los preceptos legales ya están por encima de la costumbre.

Otra necesidad social cuyo satisfactor es el Derecho es la Organización del poder político, ya que regula la creación funciones, límites y competencias de los órganos del estado.

El Derecho también da legitimación al poder político, organizándolo con criterios de justicia y limitándolo reconociendo y protegiendo la libertad y derechos fundamentales del hombre.

(11) Nodarse J.J. Ob. Cit. Págs 224 a 239.

El derecho protege la libertad, la cooperación entre los miembros de la sociedad, mantiene la paz y el orden, ofrece seguridad general, progreso y difusión culturales, decencia pública y conservación de los recursos sociales.

I. C. 1. Influencia de lo Social en las Normas Jurídicas.

El derecho está sostenido por el poder social, es decir para poder hablar de vigencia del derecho, éste debe haber surgido de la sociedad por un reclamo real de satisfacción a una necesidad de la colectividad, de otra forma la norma será solamente letra muerta, pero no aplicable a los miembros de la sociedad que la rechazará, en cambio, si es la solución real a un problema de la sociedad, recibirá toda la fuerza y el poder para su aplicación, de la misma comunidad. Las fuerzas sociales determinan y configuran los contenidos de las normas y de las sentencias judiciales.

La misma ley remite a valoraciones sociales, como cuando se refiere por ejemplo a vivienda digna, pero no explica en qué consiste, lo cual recibirá respuesta de los valores que imperen a ese respecto en la sociedad.

La opinión pública es otra forma de que se sienta la influencia social en las normas; de hecho en nuestro país, en normas de trascendencia para la sociedad y sin estar reglamentado en el proceso legislativo, se consulta la opinión pública respecto a las iniciativas de ley, y de estos sondeos de opinión, se hacen cambios y se enriquecen las nuevas leyes.

"El derecho aparece, por tanto, como resultado de una serie de procesos sociales. Las normas jurídicas son la cristalización de un conjunto de procesos colectivos, de aquellos procesos que las han engendrado efectivamente y que les han dado no sólo su vigencia, sino también su contenido."(12)

Establecido lo que se entiende por Sociología, por Derecho y la relación entre ambas, es pertinente ahora, siguiendo con el desarrollo de esta tesis, analizar los conceptos relativos a propiedad, copropiedad y Condominio y su relación con lo jurídico y lo Sociológico.

I.D. Propiedad y Posesión de Bienes Inmuebles.

"La propiedad y la ley han nacido juntas y juntas morirán. Antes de las leyes no hay propiedad; quitad las leyes y toda la propiedad cesa".(13)

El concepto de propiedad y de bienes se desprenden del concepto de patrimonio. Al respecto el maestro Rojina Villegas nos dice: "El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una realización pecuniaria, que constituye una universalidad de derecho (Universitas Juris)"(14).

Planiol al respecto opina que: " Se llama patrimonio al conjunto de

(12) Recasens Siches, Luis. Sociología. Ed. Porrúa, S.A. México 1982. Pág. 596.

(13) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo III, 7ma. edición. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. República Argentina. 1972. Pág. 406.

(14) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Antigua Librería Robredo. México, D. F. 1963 Primera Edición. Página 7.

derechos y obligaciones pertenecientes a una persona,apreciables en dinero." (15) Es decir,en el concepto de patrimonio es en teoría jurídica donde se da la primera exposición sobre el concepto de apropiación, de pertenencia, fenómeno por el cual una cosa pasa a ser un bien al satisfacer una necesidad.

Planiol también expone el concepto de cosa como "todo aquello que sirva para satisfacer una necesidad, la que se convierte en bien mediante el fenómeno de la apropiación", así, el aire y el mar son cosas y una casa o un condominio, son bienes ya que son cosas apropiables.

Francisco Ricci nos dice que " en el lenguaje común, la palabra cosa denota todo lo que existe fuera de nosotros, todo excepto el individuo, que es persona y no cosa". "Las cosas que constituyen objeto de derecho se llaman bienes". "Todas las cosas que pueden ser objeto de propiedad pública o privada son bienes inmuebles o muebles".(16)

Es decir que se puede concluir que: "Se llaman bienes los elementos del patrimonio, es decir, las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario"(17)

(15) Planiol. Tratado Elemental de Derecho Civil, t.III, Los Bienes, pág. 13 de la traducción de José N. Cajica Jr., Puebla.

(16) Ricci Francisco. Derecho Civil. Teórico y Practico. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones. Vol.I, Madrid, La España Moderna. Págs. 3 y 4

(17) Collin, Ambrosio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil. Traducción de la última edición francesa por la Redacción de la Revista General de Legislación y Jurisprudencia con notas sobre el Derecho Civil Español por Demófilo De Buen. Tomo Segundo. Volumen II De los bienes y de los derechos reales principales. Madrid. Editorial Reus(S.A.) 1923.Primerá Página (s/n)

Los bienes como los Condominios, además pueden clasificarse como bienes inmuebles y los bienes inmuebles son bienes corpóreos, o sea susceptibles de ser percibidos por los órganos de los sentidos "Quoe tangit possunt", según lo expresaban los romanos, que por su naturaleza no se pueden trasladar de un lugar a otro; sin dejar de mencionar otras clasificaciones de bienes inmuebles como, la de los bienes muebles que por su destino, a pesar de su naturaleza, se consideran inmuebles por formar parte o complemento de un inmueble, o por disposición de la ley.

La característica que da la pauta para considerar a los Condominios como bienes la da la apropiación de que pueden ser objeto, y respecto a la propiedad, Planiol y Ripert, citados por el maestro Leopoldo Aguilar Carvajal (18), la definen como " el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera perpetua y exclusiva, a la acción de la voluntad de una persona".

Rojina Villegas define también a la propiedad diciendo que "ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." (19)

Otras definiciones de propiedad que nos ilustran sobre las características de la misma son: "Propiedad es el derecho de gozar o

(18) Aguilar Carvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975. Pág. 100

(19) Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. Página 78 y 79.

disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan." (20) "La propiedad es el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo"(21).

De igual forma que el concepto de propiedad es importante para esta tesis, lo son las formas de transmitirse la propiedad, ya que uno de los puntos de este trabajo de investigación, consistirá en desarrollar las formas de transmitir los Condominios, además de que en la práctica forense, siempre se trata de propiedad desde el punto de vista de su transmisión, ya que ahí es donde surgen la mayoría de los litigios, por lo que no estaría completa esta breve referencia al derecho de propiedad, sin enumerar, las principales formas de transmitirla: "Por ocupación, accesión, invención o hallazgo, sucesión, prescripción y por tradición o entrega de la cosas, a través de ciertos contratos (especialmente los de compraventa, permuta, donación, préstamo y renta vitalicia), se adquiere y transmite la propiedad."(22).

Ahora bien, aunado al concepto de propiedad está el de posesión, el maestro Rojina Villegas define la misma como "un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de

(20) Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo III-JUI-VOI. Manuel Porrúa S.A. Librería. México 1, D. F. 1979. Primera Edición-Página 1458

(21) Colin, Ambrosio y Capitán H. Ob. Cit. Pág. 539

(22) Cabanellas, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 407.

una situación contraria a derecho"(23)

La relación entre propiedad y posesión, es de orden cronológico; la propiedad como institución nace después de la posesión, siendo difícil afirmar que el hombre primitivo hubiera podido determinar la propiedad de cosas o bienes muebles como derecho, sin mencionar los inmuebles si consideramos los pueblos nómadas, y en los sedentarios no surgió rápidamente el concepto de "esta tierra es mía" como derecho, es decir el concepto de propiedad en su evolución está ligado a la misma historia del hombre, pero siempre es una institución y un derecho de gran importancia.

Del concepto de propiedad se derivan otros como el de propiedad privada, comunal, etc. y del contenido de estos se han derivado inclusive factores que integran la forma de vida de toda una sociedad.

Por ejemplo en Roma, en los tiempos antiguos la propiedad era inalienable era un concepto sagrado principalmente en cuanto a bienes inmuebles, "la idea de la propiedad privada estaba implicada en la religión misma"(24); pero hablar de copropiedad, de condominio o de conceptos semejantes en esta época, no es factible. "La medianería es imposible en Roma, la ley fija en dos pies y medio la anchura del espacio libre que debe separar siempre a dos casas "(25) Posteriormente al evolucionar el hombre y la sociedad, evolucionó también el concepto de propiedad y perdió en parte su

(23) Rojina Villegas, Rafael .Ob. Cit. Página 214.

(24) Coulanges, Fustel de .La Ciudad Antigua. Editorial Porrúa S.A., México 1978, pág.40

(25) Coulanges, Fustel de . Ob.Cit. pág 41

inalienabilidad. "Solo conocemos el derecho romano a contar de las Doce Tablas; es evidente que en esta época estaba permitida la venta de la propiedad." Pero dicha evolución no fue fácil "cualquier mutación de la propiedad tenía que estar autorizada por la religión"(26), inclusive por deudas se prefería entregar al individuo deudor al acreedor, que las propiedades inmuebles "el cuerpo del hombre responde de la deuda, no su tierra"(27).

El derecho de propiedad en Roma está integrado por tres facultades: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi, para usar hacer suyos los frutos y para gravarla y disponer de ella; por otro lado hay otra idea del derecho de propiedad, ya que considerarlo integrado sólo por tres facultades es limitar al más completo de los derechos reales, es mejor hablar de absoluto, exclusivo y perpetuo, como características, de este derecho.

En el capítulo del marco jurídico retomaremos este tema, desde el punto de vista de la legislación vigente, baste decir por el momento que el derecho de propiedad en México, no está concebido según la tradición romana, de un derecho privado inviolable, en nuestro país existen ciertas restricciones sociales a este derecho, existen figuras jurídicas como la prescripción adquisitiva y la expropiación, las cuales se aplican a la propiedad y a los Condominios como bienes inmuebles que son. De igual manera hay que apuntar que el derecho de propiedad, también ha evolucionado con la sociedad y cada período histórico ha dejado su sello reflejado en las legislaciones según el

(26) Coulanges, Fustel de .Ob. Cit. pág 47

(27) Coulanges, Fustel de .Ob. Cit. pág 48

país y el momento histórico correlativo, siendo relevantes principalmente las legislaciones francesa y española.

I.D.1. Copropiedad y Propiedad en Condominio

Un concepto, como el de posesión y condominio también muy unido al de propiedad es el de la copropiedad, la cual es mencionada como una modalidad de la propiedad. "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota. La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de la idea de proporción." (28)

"El derecho de propiedad de una cosa puede corresponder a la vez a varias personas sin que exista división material de la cosa. Entonces se dice que hay copropiedad, propiedad común o indivisión." (29)

Las fuentes de la copropiedad son el contrato y la ley. Los particulares cuando quieren adquirir un bien y sus posibilidades económicas no son suficientes, convienen con otros para adquirirlo, convirtiéndose en copropietarios de dicho bien. Por otro lado la propiedad también surge cuando un bien es indivisible y pertenece a varias personas y satisface necesidades comunes .

(28) Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. Página 111.

(29) Colín, Ambrosio y Capitán E. Ob. Cit. Modalidades del derecho de propiedad Sección III, Página 617.

Otro tema importante, para esta tesis, son los derechos y obligaciones de los copropietarios, para poder compararlos con los derechos y obligaciones de los condóminos:

De acuerdo a la doctrina los principales derechos son:

- a) Derecho al uso y disfrute de la cosa común, en su totalidad.
- b) Participación en los beneficios.
- c) Derecho del copropietario de pedir la división de la cosa común, siempre que no se trate de una copropiedad con indivisión.
- d) Plena propiedad, como si fuera individual, de su cuota-parte
- c) Derecho del tanto, que consiste en que cuando un copropietario quiera vender sus parte alicuota, los demás tienen derechos a que, en igualdad de condiciones, se les prefiera en la enajenación, siendo la sanción por inobservancia de este derecho que la venta no produzca efecto alguno.

Las principales obligaciones son:

- a) participación en las cargas.
- b) Participación en los gastos de conservación de la cosa, así como en las contribuciones, etc.

La participación en los derechos y obligaciones es proporcional al derecho que se represente en la copropiedad y lo fija "la cuota" o parte alicuota.

La copropiedad termina por división de la cosa, por destrucción o pérdida de ella, por enajenación y por consolidación, o judicialmente por la acción comuni dividendum.

Ahora bien, de la naturaleza de la cosa depende el que admita cómoda división o no, y dentro de las copropiedades con indivisión está prevista la "propiedad por pisos de una casa", también llamada Condominio.

Respecto a Condominio, no existe en nuestra legislación artículo alguno que lo defina, solo descripciones de sus características y elementos (Código Civil, artículo 951 y Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, artículo 1o., 2do. y siguientes). Guillermo Cabanellas se refiere a éste dando su definición etimológica y las principales normas al respecto en las legislaciones de Argentina y España en 1972: "Condominio del lat. cum, con, y dominium, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas. El art 2.673 del Código Civil argentino lo define diciendo que "el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble".

El condominio se denomina también dominio en común y comunidad de bienes y no es más que una situación de copropiedad. Normalmente corresponden a una misma persona todas las facultades del dominio; pero ocurre en ocasiones que éste está atribuido a varias personas en común, por lo que no pudiéndose dividir, resulta que pertenece pro indiviso a varios, sin que ninguno pueda aducir su derecho a toda la cosa, ni siquiera a una parte determinada de ella, sino una participación que puede llamarse ideal.

Los elementos del condominio son los mismos del dominio pero con las particularidades propias de la pluralidad de sujetos y de la indivisión de la cosa.

A los condóminos se les denomina también partícipes, copartícipes, copropietarios, condueños y comuneros.

De acuerdo con el Código Civil Argentino, no hay condominio, en la comunión de bienes que no sean cosas (art.2.674). se constituye por contratos, actos de última voluntad o en los casos que la ley designa (art.2.675). Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella; y le es posible ejercerlos; puede enajenar su parte indivisa, y a sus acreedores les cabe embargarla y venderla antes de hacerse la división entre los comuneros (arts.2.676 y 2.677).

En el Código Civil español, que denomina a esta institución "comunidad de bienes", el concepto es más amplio; porque se refiere no tan sólo a las cosas, sino también a los derechos que pertenecen pro indiviso a varias personas (art.392).

Las reglas legales son muy breves y subsidiarias en relación con el posible contrato u otra disposición especial; como las incluidas en las voces que siguen a ésta y también en relación con la sociedad conyugal de gananciales. "El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad" (art.393).

Los derechos de los condóminos son: a) disponer cada uno de ellos de su porción respectiva en beneficio de quien estimen conveniente; b) enajenarla a un extraño o a cualquiera de los condóminos, salvo ciertas limitaciones; c) poder solicitar la división del condominio en cualquier momento; d) servirse de las cosas comunes según su naturaleza, sin perjuicio de los otros dueños y sin impedirles a ellos derecho similar; e) obligar a los copartícipes a contribuir a los gastos; f) hipotecar o ceder su parte; g) ejercer las facultades de tanteo y retracto cuando alguno de los condóminos enajene su parte a un extraño.

Las obligaciones de los condóminos son: a) en caso de venta de su parte, conceder a los condueños derecho de preferencia, que pueden ejercer dentro de cierto plazo; b) satisfacer proporcionalmente todos los gastos de reparación y conservación de la propiedad común; c) no impedir a los condueños que ejerzan sus derechos; d) no alterar la cosa común sin consentimiento de los demás condueños; e) aceptar los acuerdos de la mayoría relativos a la administración de la cosa; f) no ejercer la acción de división si se ha pactado permanecer en condominio hasta una duración de 10 años.

Los efectos que produce son: a) la sentencia favorable que obtenga uno de los condóminos sobre la cosa común, aprovecha a todos ellos, mientras que la sentencia adversa no les perjudica; b) no hay prescripción entre los condóminos sobre las cosas poseídas en común.

De lo anterior podemos afirmar que las legislaciones argentina y española son muy semejantes a la nuestra, la cual se desarrollará ampliamente en el capítulo tercero de esta tesis, por ahora solamente resaltando la diferencia relativa a que los condóminos españoles

tienen también el derecho de tanto, de la copropiedad y en México no se tiene dicho derecho por los condóminos.

Otra diferencia con las legislaciones española y argentina es el que está legislado también el condominio de posesión y el condominio de usufructo y un condominio transitorio por confusión de límites:

Otra diferencia, es la división que puede pedir cualquier condómino, lo cual no está legislado de esa manera en nuestro país.

Respecto de la legislación francesa, se apunta lo siguiente:

"II. Propiedad por pisos.- La división horizontal de las casas entre distintos propietarios es muy frecuente en Grenoble, Lyon y Chambéry.

Esta clase de copropiedad es conocida desde hace mucho tiempo (art. 116, costumbre de Auxerre de 1561). En Grenoble se explica por el hecho de que la ciudad, encerrada durante mucho tiempo entre murallas, tuvo que desarrollarse hacia arriba. Pero la transformación de la ciudad no ha producido la supresión del antiguo uso, y muchas casas nuevas están divididas como las antiguas, por encontrar los propietarios que las construyen con ánimo de lucro mucho más fácil venderlas por pisos que en un solo lote. Esta clase de propiedad presenta una ventaja innegable, la de facilitar a las fortunas modestas el acceso a la propiedad urbana. Teóricamente, por lo menos parece presentar un inconveniente, el de prestarse a litigios frecuentes, por lo que, sin duda, el Código Civil Alemán (Artículo 1.014) ha creído necesario prohibir la división por pisos de la propiedad de las casas. Pero, de hecho, los hombres de práctica aseguran que este temor es infundado y que semejante estado de cosas no origina más que un pequeño número de pleitos.

En Francia un solo artículo del Código civil, el art. 664, inserto en el proyecto a consecuencia de las observaciones de los Tribunales de apelación de Lyon y de Grenoble, trata de la división por pisos de una sola casa entre diferentes propietarios. Y para eso se limita a determinar la distribución de los gastos de reparación y de construcción. Las demás dificultades han debido ser resueltas por la doctrina y la jurisprudencia.

La cuestión principal que domina toda la materia es la de determinar la naturaleza del derecho de los propietarios. No hay evidentemente entre ellos indivisión del todo. Cada uno es propietario de su piso pero, al lado de estas propiedades separadas existe indivisión respecto de las partes del inmueble que sirven igualmente a todos....

El art. 664 sienta en primer lugar, el principio de que se hace esto en virtud de "los títulos de propiedad". En la práctica existirán frecuentemente, pues la división de la casa por pisos procederá muchas veces de la partición de una herencia o de cualquier contrato que, al realizar la división, habrá tenido cuidado de regular la situación de cada uno. A falta de títulos, se deberá, aunque la ley no dice nada, acudir a los usos locales. Por último, a falta de títulos o de usos, el texto del art. 664 regula del siguiente modo una cuestión importante, la de la contribución de los diferentes propietarios a los gastos de reparación y de construcción. Hay cargas particulares y cargas comunes, a las que cada uno contribuye en proporción al valor de su piso.....

Pero este artículo deja sin resolver algunas dificultades.....

A. Existen cargas del inmueble que han sido omitidas. ¿Por quién serán soportadas? Ocurre esto con los impuestos.....

B. ¿Cuales son los derechos de cada propietario sobre el piso que le corresponde a título exclusivo? En este punto se ha establecido, en vista del silencio de la ley, que aunque propietario exclusivo, nadie podrá usar de su piso a su placer, sino respetando las obligaciones de vecindad; es decir, que al estado de indivisión accesoria que aquí se combina con la propiedad ordinaria, conduce a privar a ésta de algunas de sus prerrogativas normales.

2o. Una segunda particularidad de la indivisión existente entre los propietarios de pisos distintos, es la de que, a causa precisamente el carácter perpetuo y forzoso de esta indivisión, poseen sobre las partes comunes un derecho de uso más extenso que los comuneros ordinarios. Este derecho comprende hasta el de modificar, transformar estas partes comunes, con tal de que de ello no resulte un impedimento para el disfrute de los vecinos, una alteración en el destino normal de la cosa que va a ser transformada.

3o. Por último, una tercera particularidad de la indivisión forzosa que estamos estudiando consiste, en nuestra opinión, en que más bien que perpetua es indeterminada en su duración y está subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común. Si la casa es destruída volveremos a encontrarnos en presencia de una indivisión ordinaria que recae sobre el suelo, con la consecuencia de que cada propietario podrá pedir la división."(30)

(30) Colín, Ambrosio y Capitant, B. Curso Elemental de Derecho Civil. Ob. Cit. Libro segundo. Las cosas o los bienes. Título II. Los derechos reales principales, Capítulo primero.- propiedad: Generalidades. Sección III.- Modalidades del derecho de propiedad. 2o. Indivisiones perpetuas.- II. Propiedad por pisos . Páginas 628 a 631.

I.D.2. Clasificación de Condominios.

Los Condominios pueden clasificarse atendiendo a la distribución de sus construcciones y de las áreas de uso común, espacios verdes y de las porciones de uso exclusivo de cada uno de los condóminos, y así hablaríamos de condominios: horizontales, verticales y mixtos.

Los condominios también pueden clasificarse atendiendo a la política asumida para resolver el problema habitacional de las grandes urbes, sin tomar en cuenta el tipo de construcción y nos encontramos con el condominio llamado de "Interés Social", y con el tipo de condominio que fue creado en la Ciudad de México para resolver los problemas derivados de los sismos de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, que son conocidos como "Condominio Vecinal"; que permitió resolver el problema habitacional de damnificados, en cortos plazos, utilizando terrenos afectados por derrumbes o antiguas vecindades o terrenos baldíos, expropiados con esa finalidad.

Un comentario sobre la primera clasificación, es el que la Ley no es clara para definir cuál es el condominio horizontal, vertical y mixto, sin embargo por las prácticas comerciales, podemos distinguir al vertical, como el condominio más conocido, los edificios de departamentos, construidos cada condominio como base del inmediato superior, superpuestos, de manera que los mismos hayan de tener en común por lo menos el suelo, pudiendo ser uno o más cuerpos de edificios; el horizontal son más que departamentos casas, contiguas unas a otras, generalmente de dos plantas y que comparten áreas comunes de jardines, estacionamientos, etc., y los mixtos serían las combinaciones de ambos.

Se recurre a una clasificación comercial, ya que en los antecedentes de esta modalidad de la propiedad, en otros países, ya expusimos como una de las razones del surgimiento de esta figura, es el atractivo por el menor costo, al no poder adquirir las personas por los altos costos casas habitación individuales.

Cronológicamente podría decirse que el condominio vertical es el primero en aparecer y posteriormente se ha comercializado más el horizontal.

Una de las razones para la multiplicación actual de los condominios horizontales es la falta de seguridad que se genera en las grandes ciudades y como uno de los atractivos de los edificios es la proximidad de los vecinos y la facilidad para que estos puedan auxiliarse entre sí en caso de problemas, se ha trasladado esta característica a las casas habitación, generándose pequeñas comunidades de varias casas las cuales se constituyen bajo el régimen de condominio e inclusive tienen sus propios sistemas de seguridad y de vigilancia.

Lo anterior no es característica que identifique únicamente a los condominios horizontales, sino la hipótesis de inseguridad que ha sido utilizada para fines comerciales, ya que también los demás tipos de condominio, cada uno al alcance de sus posibilidades, tratan de generar ese aumento de protección y seguridad entre los miembros.

Ahora bien, todo condominio vertical, horizontal o mixto puede entrar dentro de la denominación de "condominio de interés social", ya que si los primeros adquieren su denominación por la forma de construcción que en los mismos se siguió, el llamado de interés social se distingue por el tipo de operación crediticia que permite a los compradores

adquirir ese tipo de condominios de interés social, en abonos o parcialidades a cuenta del precio que normalmente fija un acreedor hipotecario, que en nuestro país generalmente es un Banco.

Otra nota distintiva de estos condominios de interés social, es la relativa a la superficie de uso particular para cada condominio, porque debe ajustarse a los lineamientos que señale la ley, como en el caso de la Ciudad de México, donde dichos condominios deben ajustarse al Reglamento de Construcción en el Distrito Federal.

Entonces son dos los aspectos que distinguen este tipo de condominio, el crediticio y el de características de construcción.

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

En resumen, como se puede observar este tipo de condominio de interés social tiene un origen económico con un plan de financiamiento, por lo que BANCOMER, (31) nos entrega un concepto de vivienda de interés social como: "aquella que por sus cualidades de ubicación, duración y presentación, es capaz de soportar una limitación o gravamen que vendrá a solucionar el problema de habitación al sector de ingresos reducidos."

(31) BANCOMER, S.N.C.-Crédito Hipotecario .Plan Integral de Capacitación en Crédito .Grupo de Crédito.División Política y Capacitación de Crédito .2da.edición,editado por Bancomer,S.N.C. México 1981.

Este concepto se encuentra complementado por la definición de vivienda de interés social que señala el Programa Nacional Financiero de Vivienda, al señalar que: "la vivienda de interés social es aquella cuyo precio o valor está dentro de los límites establecidos por el Banco de México, conforme a las posibilidades de pago de dicho sector, (de ingresos reducidos), considerando siempre que no resulte onerosa al presupuesto familiar y proporcione alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad correspondientes y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para las instituciones de crédito".

El Consejo Interamericano Económico Social (CIES) dependiente de la Organización de Estados Americanos (OEA), define a la vivienda de interés social como: "aquella que, estando ubicada en zona urbana o rural es accesible, dentro del presupuesto familiar, a personas de escasos recursos económicos y que vendrá a proporcionar un alojamiento higiénico y decoroso dentro de un marco de seguridad y servicios comunales acordes con nuestra época."

En esencia ambas definiciones coinciden en los elementos que debe reunir una vivienda de interés social, como son, entre otras, la ubicación, duración, presentación, destinadas a presupuestos familiares de recursos reducidos, para proporcionarles un alojamiento higiénico y decoroso. Sin embargo, la definición que nos entrega la institución de crédito BANCOMER, se inclina por el aspecto económico que corresponde al financiamiento de un programa de ese tipo, porque en la misma se establece nítidamente que esas viviendas, por su calidad y durabilidad deben ser garantía efectiva para las

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

CONDOMINIO VECINAL.

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

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

Ese problema social tuvo como consecuencia que el Departamento del Distrito Federal tomara medidas de emergencia, procediendo a la expropiación de diversos predios cuyas construcciones fueron sumamente dañadas con dichos sismos y terrenos baldíos, entre los que se encontraban vecindades construidas con todo tipo de materiales, que funcionaban de una manera insalubre, propiciando la promiscuidad como aspecto negativo de las relaciones humanas, por lo que se formó

el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, aprobado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 1985.

Los legisladores a quienes correspondió darle cause a la solución de los problemas de vivienda motivados por el terremoto citado, aunado al ya problema habitacional en la ciudad de México, expidieron un decreto con fecha 22 de abril de 1986, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de mayo de 1986, por el que se adicionó la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con un Capítulo VIII, que se denominó: " Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal" y que introdujo esta nueva modalidad en este tipo de propiedad, la que puede definirse como " Aquel régimen excepcional que podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos y en cuya adquisición del inmueble en cuestión intervenga el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, así como en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten. "

CAPITULO II. Antecedentes Históricos

II.A. Generales

II.A.1. Evolución Histórica de la Sociedad.

La familia se ha definido siempre como la "base de la sociedad", y esto no es solo una frase, sino una realidad. En el desarrollo normal de una vida humana, el hombre nace y se desarrolla en el seno de una familia.

El clan y la gens, son dos tipos distintos de la misma organización, son agrupaciones de familias, las cuales están vinculadas entre sí por el parentesco, si esta vinculación es matrilineal, se llama clan y si el vínculo es patrilineal el grupo se denomina gens.

Los dos tipos de organización se basan en tener un antepasado común de origen totémico, es decir una planta, un animal o un objeto al cual rinden culto y le llaman tótem, que quiere decir "pariente de uno".

Estas agrupaciones, familia, clan y gens, son constantemente confundidas entre sí, ya que sobre todo los historiadores, cuando se refieren a la familia en Roma, en realidad aluden al clan y la gens, y la forma de diferenciar es atender a las características del vínculo y grupo totémico para establecer la diferencia.

Los miembros de un clan, se consideran parientes entre sí, por lo que los matrimonios no son entre ellos sino con miembros de otros clanes y a esta unión de clanes se les denomina fraternías o hermandades de clanes.

El siguiente paso en la evolución orgánica de la sociedad está constituido por la tribu. La tribu es la fraternidad de clanes pero mejor organizada sobre una base territorial, cuya común pertenencia crea un sentimiento de unidad colectiva entre todos sus miembros. También existe en las tribus una organización gubernamental, casi siempre compuesta por ancianos delegados de los clanes que la forman.

En las confederaciones de tribus se desarrolla aún mejor esta forma de gobierno, cuyo mejor ejemplo es el primitivo senado romano, que estaba compuesto por trescientos senadores, representantes de tres tribus confederadas, cada una de las cuales estaba integrada por 10 curias (fratrías) y éstas por 10 gentes (plural de gens en latín) cada una, también. Es decir, cada senador venía a ser el representante de una gens, pues había tantos como gentes: trescientos en total.

El tamaño y la forma de los agregados sociales guardan una estrecha relación con las actividades económicas del grupo y las posibilidades de sustento que ofrezca el medio.

Si el hombre es nómada, la actividad económica es mínima, no es posible más grupo que la familia; cuando el hombre posee rebaños de animales, la economía es más amplia y se forman grupos mayores como las tribus; la agricultura hace al hombre sedentario, se requieren poblados fijos e históricamente es cuando surgen agrupaciones sociales mayores y más complejas, las ciudades, que en un principio fueron organizadas como comunidades políticas, ciudades estado, como Babilonia, Atenas, Alejandría, Cartago y Roma.

Otros factores contribuyeron con la agricultura para el surgimiento de las grandes ciudades de la Edad Antigua, como el desarrollo de sistemas de transporte, la invención de la rueda, la domesticación de los animales de carga y tiro.

Además las ciudades ofrecían mayor seguridad, mejor defensa contra el enemigo, más confort que un campamento, y se favorecía el desarrollo del comercio y naturalmente para los cultos religiosos.

La ciudad moderna que conocemos es producto de la evolución histórica de las agrupaciones sociales, de la ciudad estado y de los grandes centros comerciales que surgieron principalmente al término de la llamada Edad Media, es decir, movimientos como el de las cruzadas fortalecieron no solamente la violencia y las guerras sino el contacto del mundo de oriente con el de occidente surgiendo después de este conflicto un intenso comercio y centros urbanos como Venecia, Génova, Milán y Florencia.

Aparece una nueva clase social, los comerciantes, mercaderes, artesanos e industriales en general los cuales en la Edad Media, ejercían su actividad en las afueras de los señoríos feudales, los burgos, por lo que después fueron denominados burgueses. Esta clase social desplazó a la tierra como sinónimo de riqueza y se lo dió al dinero, además estos burgueses históricamente son los que prestan, en los tiempos modernos, apoyo a los reyes contra los señores feudales, contribuyendo a la formación de los estados nacionales, cuyo gobierno

llegaron a ejercer después de 1789 y según algunos autores aún antes en Inglaterra.

Las ciudades o grandes núcleos de población, sufren entonces cambios en virtud de la extensión del comercio y la mecanización de la industria en los siglos XVIII y XIX, con la llamada Revolución Industrial, principalmente por desplazar la población rural a las ciudades, dándose una ironía de la evolución social, ya que fue el campo, la agricultura, el principal factor para la aparición de las ciudades, y después los habitantes del campo, los agricultores, abandonan este medio de vida, por el incentivo de comodidad, holgura y vida buena que la ciudad moderna ofrece al campesino; el cual, por otra parte, ha ido sufriendo en grado creciente el acoso económico de una extensa mecanización y mejoramiento técnico de las faenas agrícolas, que dejan un número cada vez mayor de brazos ociosos en el campo.

El condominio es una modalidad de la vivienda de origen propiamente urbano y que soluciona un problema específico de las ciudades modernas, como lo solucionó de las antiguas como Grenoble y Lyon en Francia, por ello las líneas precedentes del origen socio-histórico de los centros urbanos hacen más entendible esta modalidad de la propiedad además de un estudio adicional de como se ha desarrollado la vivienda, siguiendo la evolución histórica de la sociedad.

II.A.2.La Vivienda Humana.

Para hablar cronológicamente respecto de las formas de habitación que han sido usadas por el hombre, brevemente y desde el punto de vista histórico, de manera ilustrativa podemos referirnos a algunas de las distintas etapas en que se ha dividido la historia de la humanidad.(32) como la Prehistoria, con la época de la piedra tallada o Paleolítico.

El paleolítico es importante para la vivienda desde el punto de vista histórico, ya que es en este período, cuando se encuentran vestigios de que el hombre vivía en habitaciones fijas.(33) El hombre primitivo nómada colector o cazador debió vivir como los animales, en árboles y cuevas, tal vez construyó abrigos o chozas rudimentarias con ramas y hojas de árboles, y es hasta el final del paleolítico inferior que aparecen los primeros rastros de viviendas, ya que durante las glaciaciones el hombre de Neanderthal se refugio en las cavernas siendo al terminar estas cuando el hombre sale y construye viviendas artificiales.

Durante el neolítico el hombre domestica animales, aumentando su provisión de pieles para poder fabricar entre otras cosas tiendas. Aparece la agricultura, que puso alto al nomadismo y facilitó la aparición de centros urbanos como poblados y villas, antecedentes de la ciudad moderna, además aparece en esta etapa histórica la rueda.

32)*Cronológicamente, la división de la Historia comúnmente aceptada abarca las siguientes edades: Prehistoria y Protohistoria, todo el desarrollo de la humanidad hasta la aparición del testimonio escrito; Edad Antigua, desde la aparición del testimonio escrito hasta la caída del Imperio Romano de Occidente (476); Edad Media, desde el 476 hasta la toma de Constantinopla por los turcos (1453); Edad Moderna, desde 1453 hasta la Revolución Francesa (1789), y Edad Contemporánea, desde esta fecha hasta nuestros días. (UYEHA. HISTORIA. TOMO VI. HIS-LLM PAG. 2) DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO UYEHA. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana. Impreso en México. Impresora y Litográfica Arteca, S.A., Reimpresión de 1953. Diez volúmenes con un total aproximado de 12 500 páginas.

(33) *Modarse, J.J. Op.cit.p.177

Antes de la agricultura el hombre como cazador nómada construyó chozas de ramas, palos y hojas, en los lugares donde hacía estación temporal para cazar. Posteriormente como pastor nómada, construye tiendas con la piel de sus animales, y hace de ellas viviendas móviles que traslada de lugar al par de sus rebaños, al surgir la agricultura aparecen viviendas fijas como los palafitos, muy frecuentes en Suiza y en otras regiones de Europa Central (34), así como en diversas islas del Pacífico. El palafito es una construcción de casas de madera sobre una extensa plataforma que descansa en estacas. Generalmente se hallaban en terrenos pantanosos o en lagos, a corta distancia de la orilla, con la que se comunicaban por un estrecho puente también de madera. Algunos de estos palafitos eran verdaderos poblados de centenares de habitantes y con una extensión de varias hectáreas.

Respecto a la vivienda en Condominio en el Paleolítico y Neolítico, no podemos afirmar que en los albores de la humanidad hubiera existido dicho régimen de propiedad, al menos no como lo conocemos actualmente y de donde se generan los problemas sociales a que se refiere esta tesis, no se puede negar que en el estudio de los pueblos primitivos se puede encontrar distintos tipos de copropiedad o propiedad común, pero precisamente es una de las conclusiones de esta investigación, el que el condominio es un fenómeno urbano de gran actualidad y que difícilmente puede tener antecedentes en etapas tan primarias de la historia del hombre, y una de las bases de dicha afirmación es que en materia de propiedad existen muchas teorías

(34) "En 1853, un descenso intenso en el nivel de las aguas en los lagos suizos permitió descubrir en el de Zurich los restos de palafitos" Diccionario Enciclopédico UTIELA PREHISTORIA PAG.754.TOMO VIII P-ROB)

que tratan históricamente de explicar la aparición de la propiedad como dominio de una persona sobre una cosa en concepto de dueño y la copropiedad como antecedente del condominio que conocemos actualmente, y tal vez como antecedente pueda ser útil para entender los problemas sociales actuales, pero a pesar de que los vamos a mencionar en esta investigación referidos a Roma y a culturas que se desarrollaron hace mucho tiempo inclusive en nuestro país, son solo como referencia y un posible antecedente y no porque se afirme en este trabajo que el Régimen de Condominio tiene miles de años de existir como forma de vivienda del hombre.

Para ser más claros, el concepto de propiedad desde el punto de vista de la interrelación humana, es una institución que se formó y fue creada como producto social, es decir, el hombre primitivo, estando sólo, no tuvo por qué apropiarse de tierras porque nadie amenazaba con quitárselas, tiene que haber sido producto de los grupos sociales el que apareciera el concepto de lo propio y lo ajeno, en este mismo trabajo ya afirmamos que lo primero fue la posesión y después la propiedad, sin embargo respecto a copropiedad y propiedad no se puede ser tan categórico, ya que no existe un acuerdo respecto de si fue primero la propiedad o si existió primero el concepto de copropiedad que pudiera haber evolucionado al concepto de propiedad individual, se puede inclusive afirmar que ambos conceptos surgieron simultáneamente y espontáneamente en los medios primitivos, porque normalmente las tribus o familias numerosas que fueron el antecedente de las ciudades, ocupaban en común un lugar para la habitación de sus miembros y lo defendían de otras familias, clanes o tribus, en la

misma forma que defendían los lugares en que acostumbraban cazar animales para su subsistencia.

Esos mismos individuos integrantes de familias, de clanes o de tribus en determinado momento y accediendo a la inclinación humana que ahora conocemos como la privacidad, se apropiaron de determinadas superficies que les permitía vivir en forma privada pero integrando la familia, clan o tribu a la que pertenecían, surgiendo en esa forma el concepto de apropiación de la tierra, cuya normatividad no era otra sino la medida de la fuerza de quien la poseía para defenderla de sus congéneres, pertenecientes al mismo clan o de extraños.

Se puede afirmar también que en los primeros estadios de los grupos sociales solo existió una vaga noción de la apropiación de las cosas y de la superficie de la tierra, pero la propiedad como institución la venimos a conocer como tal en los tiempos modernos, por lo que se requirió una regulación jurídica que asegurara al poseedor el uso exclusivo del bien apropiado mediante la creación del derecho de propiedad oponible a terceros.

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

Con la aparición de las ciudades organizadas en comunidad política, culturas como la egipcia, griega, romana, las instituciones sociales son ya estables y firmes, además de que el hombre goza ya de mayor seguridad económica, la cual se manifiesta en la construcción

de las viviendas. La casa no es solo un lugar para protegerse de la acción de los elementos naturales, aparece por ejemplo el "hogar" desde el punto de vista romano, la familia tiene funciones sociales de gran importancia, como educación, etc., y esto se refleja en la vivienda donde se reúne la familia, donde se rinde culto a los antepasados y bajo cuyo techo transcurre gran arte de la vida de los miembros de la familia, las viviendas se construyen con materiales duraderos, y las de las clases superiores son amplias y confortables, especialmente en las ciudades principales del Imperio Romano, donde las calles pavimentadas, el alcantarillado y el sistema de acueducto contribuyen notablemente a la mayor comodidad e higiene de la vivienda.

Respecto de existencia de la vivienda en Condominio en Roma se haya dividida la opinión doctrinal al respecto, algunos autores sostienen que los romanos sí regularon la división de casas por pisos, fundados en diversos textos, uno de ellos atribuido a Dionisio y que refiere como, con ocasión de la Lex Icilia ed Aventino (año 298 de la fundación de Roma), se permitió a los plebeyos habitar en el Aventino, por lo que numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos⁽³⁵⁾; y en tres textos del Digesto, el primero atribuido a Papiniano y los otros dos de Ulpiano. El texto atribuido a Papiniano, dice: " Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada

(35) Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1957.

uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte.

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

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

" Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto uti possidetis puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, sino aquél cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del Pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto uti possidetis, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor, conforme a la ley del arrendamiento."(36)

Sin embargo a pesar de dichos textos hacer mención de propiedades que

(36) *Ibidea.*

en la actualidad se denominan condominios, no podemos afirmar que fueran regulados como tales, a este respecto en el estudio histórico del condominio que hace el maestro Manuel Borja Martínez nos dice: "En Roma, el condominio no fue regulado orgánicamente por el Derecho Romano, en el que sólo encontramos textos aislados de Paulo y Ulpiano y algunas disposiciones de la *lex icilia* que referidos a casos concretos, más parecen aludir a situaciones en las que se establecía la división vertical de un edificio y no contienen elementos de los que pudiera inducirse una regulación sistemática de la materia." (37) Es decir el maestro pone en duda la regulación, que si no la existencia de este Régimen en Roma y de igual forma se tiene que concluir después de revisar los modos originarios de adquirir la propiedad vigentes en Roma y descritos por el maestro Guillermo Floris Margadant, quien menciona como uno de estos y dentro de la "accesión" la máxima "superficies cedit solo" que significa: lo construido pertenece al dueño del suelo, el propietario del suelo se convierte en propietario de todo el conjunto. (38)

Máxima que por sí sola aunada con la forma sagrada de conceptuar la propiedad en Roma en los primeros tiempos, permite afirmar que el Condominio no fue conocido ni regulado en Roma de la manera que el concepto existe en la actualidad.

La Edad Media trae un notable retroceso en la vivienda; se recae en un orden social de tipo tribal; las ciudades decaen y el estilo de vida propio de los pueblos germánicos dominadores es puramente rural.

(37) Borja Martínez, Manuel. *La Naturaleza Jurídica del Condominio*. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Editado por el INPOMAVIT. México 1978. Pág. 32

(38) Margadant S. Guillermo Floris. *El Derecho Privado Romano como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea*. Séptima Edición, Editorial Estímulo, S.A. México, D. F. 1977. Páginas 257 y 258.

Las viviendas de los señores feudales se convierten en verdaderas fortalezas, sin comodidades de clase alguna, con muy pocas ventanas para el aire y la luz y muchas murallas, en cambio carecen de higiene y son frías, húmedas y oscuras. En cuanto a las clases humildes, puede decirse sin exageración que sus chozas de paja y madera no eran mejores que las de los pueblos primitivos.

Es en esta época y precisamente por las características sociales apuntadas cuando empieza a surgir y a popularizarse el Condominio como opción de habitación.

La existencia de ciudades amuralladas para su defensa impide el crecimiento horizontal de las poblaciones y propicia la difusión de las propiedades colectivas, las habitaciones se superponen y se crean regímenes de indivisión respecto de sus elementos comunes, permitiendo que diversos dueños aprovechen las distintas fracciones de una sola casa. En muchos lugares de Francia e Italia se desarrolla este tipo de habitación.

Respecto a codificación, no se le da mucha importancia a este tipo de habitación y a los problemas que surgen de la misma, se atribuyó a esta vivienda una existencia efímera, respecto del tiempo que fuera necesaria la protección de murallas para las ciudades, por lo que seguramente no se consideró necesario reglamentarla a fondo.

Por otro lado el individualismo y los deseos de tener una propiedad sin compartirla con otros ni tener que consultar con ellos para la toma de decisiones, aun en esa época y en nuestros días hace pensar que una vivienda en condominio no es un fin sino un medio o paso temporal para una vivienda propia.

Como se resaltó ya en el primer capítulo, son Francia y España los países donde se desarrolla este tipo de vivienda y donde se hacen los primeros intentos de legislar al respecto.

En Francia en ciudades como Grenoble, Nantes y Rennes, en el siglo XVIII, (ya Edad Moderna considerando convencionalmente la Edad Media como la época que se comprende entre los años 476 (caída del Imperio de Occidente) al año 1453 (toma de Constantinopla por los turcos) (39), se desarrolló este tipo de vivienda, los autores (40) nos dicen al respecto "Grenoble ha sido desde hace mucho tiempo el dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas. Fue necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general". Con el tiempo las murallas que rodeaban la ciudad desaparecieron, pero este tipo de habitación continuó.

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

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

Como consecuencia del incendio habido en la ciudad de Rennes el 22 de diciembre de 1720 que destruyó gran parte de dicha ciudad, quedaron sin techo y sin abrigo por haber perdido todos sus bienes, ocho mil familias que no se abatieron por dicho suceso, sino que reunieron los recursos que les quedaban e hicieron edificar casas con gastos

(39) Enciclopedia Salvat Diccionario, Salvat Editores, S.A., 1971, Barcelona, Impreso en España (Gráficas Estrella S.A.) 1971. Tomo 5 E-PER Pág. 1132.

(40) Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos ... Ob. Cit. Pág. 25

comunes, de las cuales cada uno llegaba a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción a su aportación.

El desarrollo de los condominios en Francia es importante porque es el primer país que hace figurar dentro de un Código, el Código Napoleón de 1804, la división por pisos de una casa, inspirándose principalmente en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble; sin embargo, es de hacer notar que solo se incluyó al respecto un artículo del Código referente al condominio horizontal: " Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

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

" El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente" (41)

La crítica es que la insuficiencia de la legislación hasta nuestros días tiene que ser suplida por los contratos y reglamentos del condominio, los cuales son soluciones muy particulares y que no se aplican a todos los casos. A este respecto Marcel Planiol y Georges Ripert sostienen: " En París siempre se establece, en cada caso un reglamento de copropiedad, que enumera las cosas comunes, determina la repartición de los gastos y decide sobre la gerencia. En la práctica casi siempre se transcribe este reglamento." (42)

(41) Borja Martínez. La Propiedad de ... Ob. Cit. Pág. 26.

(42) Planiol, Marcel y Georges Ripert. Los Bienes. Ob. Citada Pág. 171

Entre otros autores que resaltan la poca importancia que se dió a la regulación del Condominio se encuentran Henry y León Mazeaud y Jean Mazeaud quienes sostienen que: " ... a esos casos de condominio no se les dio importancia en el Código Civil de 1804, transcrito anteriormente, colocándose dicho precepto en el título de las servidumbres en el Capítulo denominado "De los Muros y Zanjas Medianeras"(43). Se resalta dicha poca importancia porque es de este artículo del Código Francés donde se basan otras legislaciones para elaborar su propia regulación, como entre otros nuestro país.

Nota aparte ameritan las viviendas de los comerciantes que trasladaban mercancías de feudo a feudo, los cuales fueron nueva fuente de poder y riqueza y generadores de ideas que inclusive provocaron revoluciones y los cuales no fomentaron el vivir compartiendo con otros para poder subsistir, ya que gozaron de la posición económica desahogada que les permitió gozar de propiedades individuales, el desarrollo de las ciudades después del siglo XIII influye favorablemente en dichas viviendas individuales haciendo que no fueran tan comunes los condominios, los cuales como ya se mencionó llegaron a considerarse temporales. Los burgueses ricos quieren hacer pública ostentación de su buena condición económica y construyen grandes mansiones, que más tarde, en los primeros tiempos de la Edad Moderna, se convierten en verdaderos palacios. Pero el tipo medio de vivienda urbana no había llegado al nivel romano ni aun en el siglo

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

XVI; y de modo general, puede afirmarse que no viene a superarlo hasta nuestros días. Todavía en los siglos XVI y XVII los propietarios de casas en la ciudad, acostumbrados a las libertades rurales, hacían corrales con vallas frente a su residencia para criar los animales. En 1641, era común en Berlín construir chiqueros junto a las ventanas del frente de la casa; y en pleno siglo XIX el baño y los servicios sanitarios sólo por excepción muy notable existen en viviendas comunes.

En el siglo actual la vivienda ha experimentado notables cambios en su aspecto general y en sus funciones. El gran desarrollo de la higiene, el enriquecimiento de la vida material y la política sanitaria y de ornato público de los gobiernos, han hecho de la casa urbana un lugar confortable, cómodo, higiénico y muchas veces artístico.

Pero aún mayores que en su aspecto y comodidad, son los cambios que como elemento sociológico ha sufrido la vivienda en nuestros días. En las grandes ciudades, típicos representantes de la sociedad contemporánea, la casa ha perdido el carácter de hogar que tuvo desde las primeras culturas históricas, viniendo a convertirse en mero domicilio civil, sin mayor significación para los más; debido, por una parte, a la desintegración de la familia, por otra, a la forzosa reducción del espacio de habitación al mínimo indispensable para ofrecer albergue, por el alto valor del terreno en la ciudad y la correspondiente elevación de la renta, y por último, el estilo de vida predominantemente público o externo, cada vez menos privado del hombre urbano. La vivienda rural constituye una cuestión aparte,

sobre todo en los países tropicales de América, en los cuales se halla casi en las mismas condiciones de los tiempos del Descubrimiento.

El Condominio conforme avanza el siglo XX recobra su utilidad, el crecimiento de la población, la destrucción de algunas ciudades por las guerras, el deseo de un aprovechamiento más económico de los inmuebles, vuelve a presentar ante los juristas la necesidad de regular el aprovechamiento de los inmuebles seccionándolos por pisos. En la actualidad es una opción de vivienda no producto de la necesidad de ciudades amuralladas como en la Edad Media, sino de necesidades sociales de la época aunque siguen vigente las causas naturales como el incendio de la ciudad de Rennes en 1720, semejante al fenómeno natural que dio origen al condominio vecinal en 1985 en la Ciudad de México; sin embargo, son las causas sociales mencionadas las que generan la necesidad de este tipo de vivienda, como analizaremos en el cuarto capítulo de esta tesis.

II.B.México.

II.B.1.Culturas Antiguas .

Hablar de los antecedentes históricos de la vivienda en México es coincidir con lo descrito en puntos anteriores de este capítulo, es decir tanto la sociedad como la vivienda en nuestro país han seguido en lo general los pasos mencionados en el desarrollo de la primera parte de esta investigación, con las particularidades inherentes a los habitantes de nuestro país.

En la época precortesiana no se encuentran indicios históricos de que los naturales hayan conocido el Condominio como tipo de habitación urbana(44), sin embargo a este respecto y dentro de las antiguas culturas surgidas en nuestro país, hay que resaltar una de ellas que resulta particularmente interesante para esta tesis, ya que como se ha tratado de fundar en la misma, los condominios son preferentemente una manifestación urbana, y existió una cultura cuya sociedad ha sido calificada como "realmente urbana"(45) donde se hace referencia de una Ciudad que tuvo una gran cantidad de habitantes que seguramente provocaron los consabidos problemas sociales de sobrepoblación, y que habitaron en posibles "departamentos" semejantes a los actuales condominios, sin sugerir que su regulación y conformación sea como la actual, sino como mero antecedente histórico, la cultura más importante en el área central del antiguo México, la cultura Teotihuacana.

Antes de formarse Teotihuacán, existieron en la zona geográfica descrita un conjunto de pueblos y pequeñas aldeas en un periodo que los historiadores llaman "Cuanalan"(46), aldeas de agricultores, muy sencillas y sin planificación previa, algunas de esas aldeas se especializaron en la producción de implementos de obsidiana, esto y la cercanía de minas pueden ser la causa del ascenso, al principio sólo económico, más tarde general, de la aún inexistente cultura tetihuacana.

(44) Borja Martínez, Manuel. Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Condominio en los Edificios. Revista de Derecho Notarial. Año II V. Octubre 1970. México, D.F. Pág. 15

(45) Historia de México, 1974, Salvat Editores, S.A., Barcelona. 1974 Salvat Editores de México, S.A., México, D.F. Gráficas Estella, S.A. España, 1974. Tomo I. Pág. 239.

(46) Historia de México. Ob. Citada. Pág. 222

Lo que interesa a esta investigación es principalmente la arquitectura teotihuacana, sus viviendas y en este renglón en una siguiente etapa denominada "Patlachique" (47) las casas ya tenían cimientos de piedra, aunque los muros y los techos fueran de materiales tales que no han dejado huellas.

Teotihuacán se convierte en un pueblo grande, con más de 6 km² de extensión al unirse las antiguas aldeas. Se dio una organización tribal, aparece la Ciudad Estado, aumentó la extensión, y para el período histórico conocido como Teotihuacán I, tal vez la población llegó a 50,000 habitantes, la población de los otros pueblos del Valle se muda a Teotihuacán, y se aumenta la construcción de la Ciudad, se construyen pirámides y sigue creciendo en comercio, en construcciones, se vuelve un centro ceremonial, político y comercial para la etapa histórica posterior denominada Teotihuacán II que perdura hasta el año 350 d. de C., entra en una etapa imperialista y la Ciudad llega a tener 20 km², se planifica la construcción, sus avenidas, sus templos. La mayoría de las antiguas casas modestas fueron remplazadas por conjuntos residenciales, con muros de piedra y techo de vigas de madera formando azoteas, en los que son muy frecuentes las pinturas murales.

"La naturaleza de estos conjuntos, obviamente residenciales, es, sin embargo, algo confusa. A veces son llamados palacios, nombre correcto cuando se trata de la mansión de algún personaje. Pero muchos de ellos poseen gran número de piezas agrupadas, lo que sugiere casas de apartamentos. Es muy posible que allí vivieran familias relacionadas entre sí por nexos realmente de sangre o tribales, y seguramente

(47) Historia de México. Ob. Citada. Pág. 223

formaban un grupo, con templo o templos comunes situados en el propio conjunto. Sea como fuere, ello provocó gran densidad de población, sobre todo en ciertos barrios de la ciudad, que alcanzó unos 20 km2 de extensión y contó con unos 100.000 habitantes"(48).

Teotihuacán llega a su máximo esplendor y prestigio en su época final que llaman los autores Teotihuacán III (350-650), la ciudad alcanza los 200,000 habitantes, y para resaltar la enorme concentración de habitantes en un espacio reducido baste decir que en esta misma época Roma en el año 1000 no alcanza ni 10,000 habitantes y en toda Europa, salvo Constantinopla, ninguna ciudad pasaba de 20,000 habitantes (49).

"Conocemos más de 2,000 casas teotihuacanas, entre grandes y pequeñas, que denominamos conjuntos, pues incluyen recámaras, cocinas, pasillos, patios y templos, todo rodeado por un muro. Tienen de 4 a 30 piezas. Se supone que en cada conjunto habitarían entre 12 y 60 personas. Son excepcionales algunos conjuntos, como el del barrio de Tlalmimilolpa, ya que muestran 175 divisiones. En el de Xolalpan hay 45. Ambos conjuntos probablemente fueron aún mayores, pero su exploración no ha sido completada. Los más pequeños apenas ocupan unos 350 m2. Todos constaban de un solo piso. Cuando poseen un considerable número de cuartos, se dividen éstos en pequeños grupos que claramente indican apartamentos." (50)

"Hay conjuntos que poseen uno o más templos, realizados con pórticos y con especiales pasillos de acceso, por lo que los habitantes de cada conjunto podían hacer sus devociones en su templo particular, que no

(48) Historia de México. Ob. Citada. Pág. 232

(49) Historia de México. Ob. Citada. Pág. 234

(50) Historia de México. Ob. Citada. Pág. 247

estaría abierto al culto de moradores de otro conjunto, salvo en casos excepcionales ."(51)

"Todos los apartamentos indican que fueron construidos según un plan preconcebido y los cuartos habitados durante la vida útil del edificio. A veces grandes muros de piedra hasta de 5 m. de altura rodean los conjuntos, dejando una sola abertura a la calle. Estos datos sugieren que cada uno de los conjuntos formaba una unidad independiente habitada por gentes de alguna manera ligadas entre sí, que tenían acceso al mismo templo y, por ende, adoraban al mismo dios y celebraban ritos comunes."(52)

"Parece pues, que el carácter que unía a los habitantes de un conjunto era familiar". En vista del reducido número de cuartos en la mayoría de los conjuntos, estos núcleos familiares serían relativamente pequeños, por lo que pueden haber provenido de una familia física."(53)

"Cierta número de estos grupos familiares formaba un barrio, o sea, una unidad mayor que tal vez corresponda a la misma forma de agrupación que encontramos en Tenochtitlan.Podríamos llamarle calpulli (barrio) urbano." (54)

Es decir de lo transcrito anteriormente podemos deducir que no podemos ser definitivos al afirmar que el Condominio no se conoció en nuestro país en la época precortesiana, ya que es evidente que sí conocieron un tipo de propiedad muy parecido a los actuales condominios, con partes privadas y partes de uso común como los

(51) Ibidem.

(52) Ibidem.

(53) Ibidem.

(54) Ibidem.

pasillos y los templos interiores que se describen en Teotihuacan.

Sin embargo, como no sabemos con seguridad como regulaban este tipo de habitación los teotihuacanos, ni encontramos referencias de este tipo de habitación en otras culturas de las que se tienen referencias más concretas como la mexicana, tenemos que reconocer como ya se mencionó que no podemos afirmar que en las culturas que se desarrollaron en nuestro país en la antigüedad se encuentra el antecedente directo de los Condominios modernos, pero de igual forma lo que sí se encuentra y se reporta en esta tesis es la existencia de una referencia histórica de este tipo de habitación en nuestro país.

II.B.2. Conquista, Virreinato, Independencia.

De los reportes desde los primeros contactos de México con España, durante la Conquista y posteriormente durante el Virreinato, tenemos que concluir que al igual que en la época antigua, no se encuentran referencias serias o regulaciones que nos indiquen que la habitación en Condominio haya sido popular, a pesar de que durante la Colonia existieron inclusive ciudades amuralladas en nuestro país como en Europa. No se pueden dejar de mencionar casos aislados de superposición de propiedades como "la casa del minero Don José de la Borda, edificada en la segunda calle de San Francisco (hoy Ave. Francisco I, Madero) y del Coliseo (hoy calle Simón Bolívar) la cual se extiende en los planos superiores, sobre las construcciones vecinas, o las ciudades coloniales de Taxco y Guanajuato, en las que la topografía del terreno permitió que aprovechando los desniveles de las calles paralelas se construyeran habitaciones superpuestas con

acceso por distintas vías públicas .En este último caso los propietarios de las casas ubicadas sobre la calle del nivel más bajo, permitían que se construyera otra edificación con salida hacia la calle del nivel más alto.La situación jurídica de los inmuebles fue regulada contractualmente, a través de servidumbres constituídas sobre el predio bajo,como sirviente, y a favor del predio alto como dominante (55).

El primer antecedente histórico del condominio en nuestro país lo encontramos en la época independiente y no precisamente en los inicios, donde se aplicó la legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, sino en fecha hasta cierto punto reciente, en el Código Civil del Estado de Oaxaca, promulgado en los años de 1827 a 1829.

La razón de esta legislación tardía la es el que desde antes de la Independencia por la amplitud del territorio,la traza de las ciudades realizadas con el sistema de Ordenanzas de Felipe II (1573),y la escasez de población en la época independiente, hacían innecesaria la división de casas por pisos,las ciudades crecían horizontalmente,no era necesario el aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos .

No es clara la idea de porque en Oaxaca se legisló sobre propiedad horizontal, así como tampoco son claros los motivos de porque se incluyó legislación al respecto en nuestros Códigos Civiles de 1870 (artículo 1120 inspirado en el artículo 521 del Proyecto de Código Civil Español de 1851) dentro de las servidumbres y 1884 (artículo 1014 también dentro de las servidumbres), se puede hacer notar que

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

es la época en que se legisló al respecto en los Códigos Europeos, particularmente el Francés, pero así como en Francia la legislación surgió de un reclamo social en ciudades como Grenoble, tal vez en nuestro país solo se copió ese artículo del Código Francés para prever situaciones futuras.

Abundando en lo anterior; en nuestro país es el Código Civil de 1870 el que se ocupa del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, como expresamos anteriormente, no precisamente por un reclamo social de dicho tipo de habitación en esa época, sino más bien por la influencia del Código Civil francés, ahora bien esa influencia probablemente no fue directa sino indirecta, es decir, el Código Napoleón también había influido en la elaboración del proyecto de Código Civil español de 1851, y que sirvió de base al primer proyecto de Código que se preparó para México. Este proyecto fue revisado por una comisión que comenzó a funcionar en 1861 y continuó sus trabajos bajo el gobierno del Emperador Maximiliano, sirviendo el material de este primer proyecto de base a una segunda comisión que finalmente redactó el Código Civil promulgado en 1870.

II.B.3.Actualidad.

Nuestro Código Civil vigente fue promulgado el 30 de agosto de 1928 entrando en vigor el primero de octubre de 1932. En éste Código se reproduce en su artículo 951 el artículo 1014 de Código Civil de 1884, pero ahora el legislador lo saca del Título "Servidumbres" y

lo coloca bajo el Título "De la Propiedad".Capítulo VI "De la Copropiedad ".

Este cambio de Título tampoco es un signo de que dicho tipo de vivienda ya fuera popular en nuestro país en 1928, sino otra evidencia de que este tipo de propiedad desde el punto de vista doctrinal ha sido motivo de discusión entre los diversos autores y países respecto de su naturaleza jurídica.

Es hasta la segunda mitad del presente siglo - según el maestro Borja Martínez- cuando comienzan a presentarse en la Ciudad de México los primeros casos de aplicación de las disposiciones legales en materia de propiedad por pisos, ya que es en el año de 1953 cuando se inicia la construcción de dos grandes edificios situados en el Paseo de la Reforma, destinados a ser vendidos por departamentos, correspondiéndole a la compañía "Condominio", S.A., el mérito de haber iniciado la construcción de unidades en condominio y al Notario Don Jesús Castro Figueroa, el de haber elaborado la primera escritura constitutiva de dicho régimen. (56)

Es en esta época, con un reclamo social de las gentes que habitaron los condominios que se necesito una regulación más completa por lo que, el 30 de noviembre de 1954 se expidió un decreto reformando el artículo 951 del Código Civil y el 2 de diciembre del propio año se expide la Ley específicamente reguladora del condominio y reglamentaria del mencionado artículo, denominándosele "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 15 de

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

diciembre de 1954 y fe de erratas del 11 de enero de 1955.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 el artículo 1014, decía textualmente:

"ARTICULO 1014.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

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

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

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

Este artículo es una reproducción literal del artículo 1120 del Código Civil de 1870 y fue reproducido en 1928 en el artículo 951 pero colocándolo bajo el título "De la Propiedad", y es reformado hasta 1954, quedando redactado el artículo 951 de la siguiente forma:

"Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecen a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso,

departamento, vivienda o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosas, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües servidumbres, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que hubiera establecido el Régimen de Propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio y Administración y en su caso por la Ley Reglamentaria de este artículo."

Es decir, es hasta 1954 cuando empieza la historia moderna del Condominio, cuando ya en la ley se expresa el derecho individual del propietario sobre su departamento y la copropiedad o indivisión forzosa sobre las partes comunes, además hay una evolución social en este artículo claramente motivada por el ya uso de este tipo de viviendas, por un reclamo social, que empieza a considerar injusta la ley de 1884 copiada de legislaciones de otros países y no por reclamo de la sociedad mexicana, injusto en cuanto a las cuotas por ejemplo en lo relativo a las escaleras en el Código de 1884, que si bien dan más satisfacción al del piso que tiene acceso, son parte común del edificio como se establece en 1954 y deben ser pagadas por todos y no solo por los que más les aproveche, además el estado empieza a intervenir en la solución de conflictos, esto es más evidente en la "Ley" que en la reforma al Código, pero es un reclamo social la intervención del estado y no dejar que solo sea arreglos entre

Página - 72

particulares como se deben solucionar los problemas en los condominios, como era hasta 1954.

Es la aparición de la Ley la que da comienzo a las discusiones sobre los derechos de copropiedad y de propiedad respecto del Condominio ya que encierra una concepción dualista de coexistencia de un derecho de propiedad y de un derecho de copropiedad y por eso inclusive como veremos posteriormente cambian el nombre a dicha Ley, nombre que en opinión personal era correcto ya que sobre Propiedad y Condominio se presta a menos confusiones y discusiones que Régimen de Propiedad en Condominio, además la citada Ley ya permite una más fácil comercialización de los departamentos constituidos bajo este Régimen en comparación con los departamentos en copropiedad, por permitir al Condómino un derecho exclusivo sobre su propiedad individual, limitando la copropiedad a las partes comunes.

La mencionada Ley se mantuvo en vigor hasta el año de 1972, es decir, como ya mencionamos existiendo ya un reclamo social y mayor construcción de edificios bajo el régimen de propiedad en condominio, en el año de 1971 se presentó iniciativa para una nueva Ley a la que se le denominó " Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal y Mixto" la cual, luego de ser sujeta a deliberación, fue aprobada bajo la denominación de "Ley Sobre el Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales " publicada en el Diario Oficial de 28 de diciembre de 1972. Más adelante, al pasar los Territorios a ser Estados, la denominación de la Ley, por reforma publicada en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974 quedó como " Ley Sobre el

Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal".

II.B.4. Origen Histórico-Social de la masificación de la Ciudad de México.

"En 1524, sobre el Templo arrasado, las calzadas y los cuatro barrios decretados asimismo por el Dios, trazó García Bravo la capital del más poderoso virreinato del Nuevo Mundo donde a partir de 1821 se estableció la metrópoli de la naciente República".

"Contar la historia de la ciudad, es contar una historia de casi siete siglos, cargados de transformaciones sorprendentes"(57)

Respecto a la Ciudad de México, la más poblada de nuestro país, es en la década de los cincuenta cuando comienza el fenómeno de masificación que generó las características sociales que se describen en el capítulo primero como rasgo distintivo de las urbes y se resalta esa época ya que coincide con los fenómenos legislativos ya mencionados respecto al Condominio, siendo la intención de esta tesis el correlacionar los cambios sociales urbanos con este tipo de vivienda.

"Todavía a mediados de los años cincuenta, los viejos capitalinos del centro no se daban cuenta muy bien de lo ocurrido en la periferia. Había mucha gente nueva y muy pobre. Algo cambiaba, pero no se percataban de que se estaba produciendo una invasión. Teotihuacán y Tula habían sido destruidas por los bárbaros del norte, se sabía con precisión cómo los conquistadores españoles arrasaron Tenochtitlan, se conservaba la memoria de la invasión norteamericana y de la

(57) Historia de La Ciudad de México. Fernando Benítez. 1984 Salvat Mexicana de Ediciones, S.A. de C.V. Impreso en España por Imprenta Hispano Americana S.A. Tomo I. Pág. 7

invasión francesa, pero nadie era capaz de entender que, de modo pacífico y casi imperceptible, principiaba una nueva invasión, o que esta invasión debía modificar radicalmente la vida urbana.

En realidad, ningún país, ni mucho menos los subdesarrollados, era consciente de un fenómeno totalmente nuevo en la historia mundial o estaba preparado para dominarlo o atenuar sus efectos.

¿Cómo ocurrió entre nosotros la masificación de la capital? Muy complicadamente. El país tenía una obsesión: industrializarse a toda costa y no depender más de las importaciones. Perdonó impuestos, cerró fronteras, proporcionó energéticos baratos, promovió grandes inversiones, y así las fábricas se multiplicaron en el norte de la ciudad, y de preferencia en la porción del Valle correspondiente al Estado de México."(58)

Los campesinos emigraron, vendieron sus tierras presionados por los intermediarios, los bajos precios oficiales y los neolatifundistas con el dinero suficiente para sacar a los campesinos pobres del mercado, quienes se deslumbraban con las historias del posible triunfo en la ciudad, esta masa de campesinos afluyó principalmente a las Delegaciones de la Villa de Guadalupe y de Atzacapotzalco y el "desierto salado" del antiguo lago de Texcoco.

Se formaron las "ciudades perdidas" con familias provenientes de los ejidos que improvisaban viviendas, invadiendo terrenos que carecían de agua y naturalmente de títulos de propiedad, creando problemas para la ciudad, darles servicios sería mucho más costoso que regalarles una casa construida en cualquier otro lugar.

(58) Benítez Fernando. Historia de La Ciudad de México. Salvat Editores, S.A., Barcelona (1984). Tomo 9. Pág. 7

Este fenómeno es mundial, "Lo que estamos viviendo es la era de las ciudades dinosaurios. La humanidad necesitó treinta siglos para llegar a la primera ciudad de un millón y menos de un siglo para llegar a la de diez millones."(59)

Es decir a partir de los años cincuentas se masificaron las ciudades, fenómeno evidente hasta nuestros días y fue la falta de espacio, los precios estratosféricos de los terrenos, tal vez el añoro de las ciudades de provincia en cuanto a la vida familiar que se da en ellas o en los ejidos de los campesinos, donde todos se conocen y se ayudan, lo que hizo que se popularizara la vivienda en Condominio, no es lo mismo pagar un terreno por una sola familia que por diez o veinte, esto se infiere de la aparición en la misma época de la masificación de los conjuntos habitacionales de condominios y departamentos, también se puede deducir esta relación de las modificaciones a la Ley inclusive facilitando la comercialización de conjuntos departamentales, considerando los condominios como propiedad individual exceptuando las áreas comunes indivisibles, sin tener que satisfacer el derecho de "tanto" de los copropietarios o las dificultades de escrituración de las copropiedades permitiendo la escrituración individualizada de cada departamento.

No se puede ni se pretende afirmar que el Condominio sea originado solamente por las necesidades de una clase social en particular, los campesinos ahora obreros en fábricas y considerados proletarios, ya que la otra clase social que se fortaleció en esta época, la clase media, también necesitó este tipo de vivienda y aún más en la actualidad existen exclusivos conjuntos de Condominios habitados por

(59) Benítez: Fernando. Ob. Citada. Pág. 10

a clase social de mayor poderío económico, que buscan este tipo de vivienda por necesidades de seguridad, comodidad, etc., que serán analizadas en el último capítulo de esta tesis. Lo que se pretende es confirmar socialmente la premisa de que en nuestro país, es en este siglo, hasta mediados de los años cincuentas, cuando surge la necesidad de este tipo de vivienda, siendo una de las causas la masificación de las ciudades, razón por la que esta figura debe ser estudiada correctamente de la manera presente jurídico-histórico-social.

II.C. Antecedentes históricos del Artículo 27 de la Constitución de 1917.

Hasta el momento cumpliendo con la finalidad de este capítulo se ha penetrado histórica y socialmente tratando de encontrar el origen del Condominio como tipo de habitación y de establecer su nexo con la evolución social que ha desembocado en las modernas ciudades de la actualidad, pero como tesis de derecho y para tener este capítulo completo refiriéndonos en concreto a la historia de nuestro país es necesario presentar algunos puntos relativos a los antecedentes de las normas vigentes en el mismo al respecto, las cuales se desarrollarán en el capítulo tercero de esta tesis, por lo cual es indispensable referirnos a la norma máxima, la de mayor jerarquía, la Constitución.

El artículo 27 de nuestra Constitución es el que comprende la mayoría de los principios relativos a la propiedad, siendo el antecedente más próximo de dicho artículo 27 la Ley de 6 de enero de 1915 promulgada

por Venustiano Carranza, así como los postulados del Plan de Ayala, proclamado por Emiliano Zapata.

A continuación, a manera de un índice histórico y como una referencia respecto a la importancia de este artículo de nuestra Constitución se van a comentar los principales antecedentes del artículo 27 constitucional por orden cronológico, haciendo énfasis y reproduciendo algunos de los fragmentos más característicos de lo que después sería nuestro artículo constitucional referente a la propiedad, no se reproducen todos los artículos y leyes porque los no reproducidos sean faltos de interés, sino porque sería tal vez materia de otra investigación solamente dedicada al artículo 27 Constitucional y no del Condominio que es el objeto de este trabajo y el propósito de exponer dicho índice es el de patentizar como con este solo artículo puede describirse no solo los antecedentes del derecho de propiedad sino de la historia de México.(60)

El primer antecedente del artículo 27 de la Constitución de 1917 es la "Representación de Manuel Abad y Queipo a nombre de los labradores y comerciantes de Valladolid de Michoacán", fechada el 24 de octubre de 1805.

Los artículos 2o., 4o., y 172 fracciones cuarta, séptima y décima de la Constitución Política de la Monarquía Española, promulgada en Cádiz el 19 de marzo de 1812, prescribían:

"La Constitución de Cádiz es una pieza importante en la historia de las ideas y de las instituciones jurídicas mexicanas. En su elaboración intervino un grupo de diputados de nuestro país, algunos

(60) Los Derechos del Pueblo Mexicano. México a través de sus Constituciones. Congreso de la Unión - Cámara de Diputados - L Legislatura. Manuel Porrúa, S.A., Librería. Segunda Edición, 1978. Tomo IV. Antecedentes y Evolución de los artículos 16 a 27 Constitucionales, Págs. 568 a 972.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

de los cuales se granjearon el respeto y reconocimiento de las célebres Cortes, por la claridad de sus tesis y la bizarra dignidad con que supieron sostenerlas".

"La Constitución de la Monarquía Española, fruto de aquellas discusiones, promulgada y jurada en 1812, estuvo vigente entre nosotros aún después del 27 de septiembre de 1821".

"Los principios liberales de Cádiz fueron, para la nación que despuntaba, señales claras de un rumbo que en adelante, contra todos los obstáculos, ya no habría de perderse."(61)

"Artículo 4o.": La Nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad civil, la propiedad y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen.

"Artículo 172.": Las restricciones de la autoridad del Rey son las siguientes:..Cuarta: No puede el Rey enajenar, ceder o permutar provincia, ciudad, villa o lugar, ni parte alguna, por pequeña que sea del territorio español. Séptima. No puede el Rey ceder ni enajenar los bienes nacionales sin consentimiento de las Cortes. Décima. No puede el Rey tomar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso o aprovechamiento de ella; y si en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no lo podrá hacer sin que al mismo tiempo sea indemnizado, y se le dé el buen cambio a bien vista de hombres buenos.

(61) Los Derechos del Pueblo Mexicano. Ob. Cit. Tomo VIII. Las Cortes de Cádiz por Salvador Reyes Nevares y Alejandro Hernández Sánchez. Pág. 9

Otro antecedente es el "Proyecto para confiscación de intereses de europeos y americanos, adictos al gobierno, suscritos por José María Morelos, en Tlacosautitlán, Jalisco, el 2 de noviembre de 1813".

El cuarto antecedente respecto de los postulados a investigación son los artículos 34 y 35 del Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana, sancionado en Apatzingán el 22 de octubre de 1814:

"Artículo 34.- Todos los individuos de la sociedad tienen derecho a adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravengan a la ley."

"Artículo 35.- Ninguno debe ser privado de la menor porción de las que posea, sino cuando lo exija pública necesidad; pero en este caso tiene derecho a la justa compensación."

El Artículo 13 del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano suscrito en la ciudad de México el 18 de diciembre de 1822, estableció: "El estado puede exigir el sacrificio de una propiedad particular para el interés común legalmente justificado; pero con la debida indemnización."; y la Base Primera del Plan de la Constitución Política de la Nación Mexicana, fechado en la ciudad de México el 16 de mayo de 1823, dispuso:

" La nación mexicana es la sociedad de todas las provincias del Anáhuac ó N. España, que forman un todo político. Los ciudadanos tienen derechos y están sometidos a deberes. Sus derechos son: 3o.- El de propiedad, que es el de consumir, donar, vender, conservar o exportar lo que sea suyo, sin más limitaciones que las que designe la ley."

Los artículos 10., 20., y 90., del Decreto fechado el 19 de julio de 1823 concedieron premios y acción a tierras baldías a los patriotas que prestaron sus servicios para sostener la Independencia y Libertad, .

El Decreto sobre Colonización dictado por el Soberano Congreso General Constituyente de los Estados Unidos Mexicanos, el 18 de agosto de 1824, señaló:

" Artículo 10. La nación Mexicana ofrece a los extranjeros que vengan a establecerse en su territorio, seguridad en sus personas y en sus propiedades, con tal de que se sujeten a las leyes del país."

El Artículo 112, fracción III, de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, sancionada por el Congreso General Constituyente el 4 de octubre de 1824, expresaba:

" Las restricciones de las facultades del presidente son las siguientes: III.- El Presidente no podrá ocupar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso o aprovechamiento de ella; y si en algún caso fuere necesario, para un objeto de conocida utilidad general, tomar la propiedad de un particular o corporación, no lo podrá hacer sin previa aprobación del Senado, y en sus recesos, del consejo de gobierno, indemnizando siempre a la parte interesada a juicio de hombres buenos elegidos por ella y el gobierno."

El décimosegundo antecedente es el artículo 19 del Decreto por el que se expulsa del país a los extranjeros, fechado el 20 de marzo de 1829.

El artículo 23 del Proyecto de Constitución Política de la República Mexicana, fechado en la ciudad de México el 16 de junio de 1856, prescribía:

"La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

Otro antecedente es el voto particular de Ponciano Arriaga sobre el Derecho de Propiedad regulado en el Proyecto de Constitución de 1856, emitido en la ciudad de México el 23 de junio del mismo año.

"La propiedad es sagrada, porque representa el derecho de la persona misma. El primer acto del pensamiento libre y personal es un acto de propiedad. Nuestra primera propiedad es nosotros mismos, nuestro yo, nuestra libertad, nuestro pensamiento. Todas las otras propiedades derivan de aquella y la reflejan."

"El acto primitivo de propiedad consiste en la imposición libre de la persona humana sobre las cosas; por esa imposición las hago mías: desde entonces asimiladas a mí mismo, marcadas con el sello de mi persona y de mi derecho dejan de ser simples cosas respecto de otras personas, y por consecuencia ya no pueden caer bajo la ocupación o apropiación de los demás. Mi propiedad participa de mi persona; tiene derechos por mí, si puedo expresarme de tal modo, o por mejor decir, mis derechos me siguen en ella, y estos derechos son los que merecen respeto."

"La persona humana, inteligente y libre, y que con este título se pertenece a sí misma, se extiende hacia todo lo que le

rodea, se lo apropia y asimila, comenzando por su instrumento inmediato, el cuerpo, y siguiendo por las diversas cosas inocuadas de que toma posesión la primera, y que sirven de medio, de materia y de teatro a su actividad."

"El trabajo y la producción no constituyen, sino que confirman y desarrollan el derecho de propiedad. La ocupación precede al trabajo, pero se realiza por el trabajo. Mientras que la ocupación existe sola, tiene algo de abstracto, en cierto modo, de indeterminado a los ojos de los demás, y el derecho que funda es oscuro; pero cuando el trabajo se asocia a la ocupación, la declara, la determina, le da una autoridad visible y cierta. Por el trabajo, en efecto, en lugar de poner simplemente la mano sobre una cosa inocuada, nosotros imprimimos ahí nuestro carácter, nos la incorporamos, la unimos a nuestra persona. Es esto lo que convierte en respetable y sagrada a los ojos de todos, la propiedad sobre la que ha pasado el trabajo libre e inteligente del hombre".

El artículo 27 de la Constitución Política de la República Mexicana, sancionada por el Congreso General Constituyente el 5 de febrero de 1857, dispuso:

"La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil ó eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación ú objeto, tendrá capacidad legal

para adquirir en propiedad ó administrar por si bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de la institución."

Las Leyes de Reforma -Manifiesto del Gobierno Constitucional a la Nación suscrito por Benito Juárez, Melchor Ocampo, Manuel Ruíz y Miguel Lerdo de Tejada, de 7 de julio de 1859, establecieron:

"Parte conducente.- 5o.- Declarar que han sido y son propiedad de la nación todos los bienes que hoy administra el clero secular y regular, con diversos títulos, así como el excedente que tengan los conventos de monjas, deduciendo el monto de sus dotes, y enajenar dichos bienes, admitiendo en pago de una parte de su valor, títulos de la deuda pública y de capitalización de empleos."

El Artículo 68 del Estado Provisional del Imperio Mexicano, dado en el Palacio de Chapultepec el 10 de abril de 1865, preceptuó:

"La propiedad es inviolable y no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública comprobada, mediante previa y competente indemnización, y en la forma que disponen las leyes."

Mensaje y Proyecto de Constitución de Venustiano Carranza, fechados en la ciudad de Querétaro el 1 de diciembre de 1916:

"..... El artículo 27 de la Constitución de 1857 faculta para ocupar la propiedad de las personas sin el consentimiento de ellas y previa indemnización, cuando así lo exija la utilidad pública. Esta facultad es, a juicio del Gobierno de mi cargo, suficiente para adquirir tierras y

repartirlas en la forma que se estime conveniente entre el pueblo que quiera dedicarse a los trabajos agrícolas, fundando así la pequeña propiedad, que debe fomentarse a medida que las públicas necesidades lo exijan."

"Artículo 27 del Proyecto.-La propiedad privada no puede ocuparse para uso público, sin previa indemnización. La necesidad o utilidad de la ocupación deberá ser declarada por la autoridad administrativa correspondiente; pero la expropiación se hará por la autoridad judicial, en el caso de que haya desacuerdo sobre sus condiciones entre los interesados.

Las corporaciones e instituciones religiosas, cualquiera que sea su carácter, denominación, duración y objeto, no tendrán capacidad legal para adquirir en propiedad o para administrar más bienes raíces que los edificios destinados inmediata y directamente al servicio y objeto de dichas corporaciones e instituciones. Tampoco la tendrán para adquirir o administrar capitales impuestos sobre bienes raíces.

Los ejidos de los pueblos, ya sea que los hubieren conservado posteriormente a la Ley de Desamortización, ya que se les restituyan o que se les den nuevos, conforme a las leyes, se disfrutarán en común por sus habitantes, entretanto se reparten conforme a la ley que al efecto se expida."

Enseguida presentaremos las principales reformas efectuadas al artículo 27 de la Constitución hasta nuestros días para poder analizar el texto vigente en el capítulo siguiente:

La reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 10 de enero de 1934 incorporó al texto del artículo 27 constitucional los postulados y principios de la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, plasmando el procedimiento agrario en la Constitución.

Con motivo de esta reforma, la expresión "pequeña propiedad" fue adicionada con la "pequeña propiedad agrícola en explotación" y la referencia a los pueblos, rancherías y comunidades fue reemplazada por la de "núcleos de población".

Por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de diciembre de 1937 se estableció el derecho de los núcleos de población para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenecieran o les hubiesen sido restituidas y se hizo de la competencia federal la resolución de los conflictos surgidos por límites de terrenos comunales.

La reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 9 de noviembre de 1940, fue consecuencia de la expropiación petrolera y su objetivo fue declarar que en materia de petróleo no se expedirían concesiones y que sólo a la nación correspondería su explotación.

La reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 21 de abril de 1945 tuvo como objeto la propiedad que a la nación corresponde en materia hidráulica con miras a facilitar su aprovechamiento para obras de beneficio común.

Por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 12 de febrero de 1947, se estableció que la unidad individual de dotación no sería menor de 10 hectáreas de terrenos de riego o humedad, o sus equivalentes en otras clases de tierras.

También se dió derecho a los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos en explotación, a los que se les expidiese certificado de inafectabilidad, a promover el juicio de amparo contra la privación ilegal de sus tierras y aguas.

Además se protegió a la pequeña propiedad incorporando las dimensiones que ésta debería tener y que se encontraban asentadas en el Código Agrario entonces en vigor.

La pequeña propiedad ganadera fue también objeto de una precisión, en el sentido de que sus dimensiones serían tales que permitieran mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

El sexto decreto de enmienda se publicó en el Diario Oficial el 2 de diciembre de 1948 y se refirió a la fracción primera del artículo 27, teniendo como fin el permitir a los Estados extranjeros pudieran adquirir la propiedad privada de bienes inmuebles para instalar sus embajadas y delegaciones, bajo los principios de prevalencia del interés público y reciprocidad.

La séptima reforma fue el 20 de enero de 1960, para incorporar la plataforma continental y sus recursos al régimen jurídico de la propiedad de la nación, reforma que se completó con la adición al artículo 42 constitucional. La reforma insistió en la precisión de las aguas interiores, el mar territorial y el espacio aéreo nacional.

La octava reforma se publicó en decreto del 29 de diciembre de 1960 y se refirió a que la nación asumiría, de modo exclusivo, la generación, transformación, distribución y abastecimiento de la energía eléctrica que tuviera por objeto la prestación de servicio público, sin que pudiera concesionarse a los particulares.

La novena reforma es de 1974, cuando se suprimió del texto del artículo la expresión "territorios federales" ante la erección en entidades federativas de los dos últimos Baja California Sur y Quintana Roo.

En 1975 se reformó por décima vez este artículo a fin de que sólo correspondiera a la nación en forma directa el aprovechamiento de los combustibles nucleares y la regulación de sus aplicaciones, en la inteligencia de que sólo tendrían fines pacíficos.

La décima primera reforma es en 1976 cuando se adicionó un párrafo octavo al artículo 27, para establecer la llamada zona económica exclusiva, que se extendería a 200 millas náuticas, a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial.

El párrafo tercero del artículo también fue adicionado con la expresión "beneficio social" para subrayar el carácter del aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación. Además, con motivo de esta reforma, se estableció que se dictarían las medidas necesarias para lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana .

Se estableció también que se adoptaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, con el objeto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Igualmente, el párrafo tercero fue adicionado en 1976, para disponer la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades.

Estas modificaciones obedecieron a la necesidad de regular el crecimiento de los centros de población urbana y a permitir la adaptación de medidas para aumentar el índice de productividad en los ejidos y comunidades.

Es en particular importante para esta tesis esta reforma, la que por sí sola justifica el que se incluyan en este capítulo los antecedentes, modificaciones y adiciones a este artículo constitucional, partiendo de la idea relativa a que el Condominio es predominantemente urbano.

La razón de lo anterior la expresa el entonces Presidente de la República Lic. Luis Echeverría Álvarez en la parte conducente de la iniciativa presentada a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión con fecha 12 de noviembre de 1975 en las siguientes palabras:

" La Constitución de 1917 no contiene ninguna norma que establezca regulaciones en materia urbana, por tanto, en los términos del Artículo 124 se entiende en principio como una materia reservada a los Estados;"

Efectivamente el artículo 27 de nuestra Constitución como puede confirmarse de sus antecedentes enumerados, se ocupa de importantes y trascendentes temas y forma parte importante de la historia de nuestro país pero no es sino hasta 1976 a través de la reforma en cita que se ocupa y se eleva a rango Constitucional el problema de las urbes, en particular de los asentamientos humanos.

Entre otras cosas, se señaló en las Iniciativa respectiva:

" Por otra parte, el multicitado incremento de la población no ha venido acompañado del correspondiente aumento de la

superficie urbana disponible, hecho que ha originado, por una parte, un déficit de habitación, principalmente de la popular, y por otra, el desbordamiento incontrolado de numerosos núcleos de población hacia zonas muchas veces ejidales y comunales, circunstancia que afecta a dichos núcleos e interrumpe actividades productivas, con el consiguiente quebrantamiento de la seguridad con que debe alentarse todo proceso de transformación urbana, y propicia, al mismo tiempo, entre otros fenómenos negativos, de la creciente especulación con la tierra."

"Asimismo, la presión ejercida por quienes tienen necesidad de un techo y de servicios públicos ha propiciado el nacimiento de las llamadas ciudades perdidas y de los cinturones de miseria, que constituyen asentamientos humanos no controlados, conformados sin sujeción a orden alguno que permita a las autoridades atender sus necesidades en el lugar en que se encuentran establecidos, ofreciendo notorios contrastes que deben eliminarse, pues deprimen la vida social y deterioran las relaciones humanas."

"El crecimiento desordenado de los centros urbanos de población debido a las causas antes señaladas ha ocasionado en muchos países, entre otros el nuestro, sistemas y subsistemas macrocefálicos de ciudades que provocan también un rendimiento decreciente en la inversión de recursos para satisfacer las necesidades de servicios públicos."

"Abrir las posibilidades para que todos los habitantes del país vivan en un centro de población digno y sean

beneficiarios del bienestar que se deriva de los procesos de urbanización de acuerdo con las posibilidades socioeconómicas del país, es una exigencia de la justicia social."

"La Iniciativa de reformas y adiciones constitucionales que hoy someto al Constituyente Permanente por el digno conducto de ustedes, busca el cambio de actitudes, conducta y costumbres que logren una nueva conciencia comunitaria y hagan posible substituir, con el esfuerzo de todos, una sociedad de privilegios para pocos y de sumisión para muchos, por otra justa y equitativa".

"Las autoridades deberán dictar las medidas necesarias para reglamentar los asentamientos humanos en el amplio sentido del término y establecer las provisiones, usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, con objeto de planear y regular la fundación de las ciudades y demás centros de población; su conservación y mejoramiento....."

La décimasegunda reforma que se hizo al artículo se ubica en el contexto de lo que se dio en llamar el " capítulo económico de la Constitución" y se publicaron el 3 de febrero de 1983. La adición de una fracción XIX tendría por objeto contener la declaración del Estado de disponer las medidas para la honesta y expedita impartición de la justicia agraria. Por su parte, la nueva fracción XX dio cabida al concepto de desarrollo rural integral.

La ultima reforma al artículo 27 fue publicada en el Diario Oficial del lunes 6 de enero de 1992, y se refiere a reformas al párrafo tercero y las fracciones IV;VI, primer párrafo;VII;XV y

XVII;adicionados los párrafos segundo y tercero de la fracción XIX; y derogadas las fracciones X a XIV y XVI .

Esta reforma adiciona al artículo 27 lo relativo a preservar y restaurar el equilibrio ecológico;así como el desarrollo económico de la pequeña propiedad rural.

Además, a partir de esta reforma las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, con las limitaciones que la propia reforma señala.

En cuanto a la reforma relativa a la fracción séptima, se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra,tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.También en esta fracción se contempla que la Ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades,protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras,bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar la vida de sus pobladores.

En esta reforma también se dan nuevas consideraciones para la pequeña propiedad agrícola y ganadera además de que se instituye los tribunales agrarios.

CAPITULO III. MARCO JURIDICO.

III.A. Fundamento Constitucional.

Para resaltar la razón de que se incluya en esta tesis nuestra Constitución y en particular del artículo de la misma referente al tema de la propiedad, el artículo 27, están las palabras del Dr. Jorge Carpizo, en la presentación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada, editada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., en 1985 quien en sus últimos párrafos dice: " Al leer y estudiar una Constitución, nos adentramos en el corazón y la columna vertebral de un pueblo: que es realmente, por qué es así, cómo ha llegado a configurarse en esa forma, cuáles son sus proyectos aún incumplidos. Una Constitución plasma la evolución jurídico-política de una nación. Una Constitución nos indica la organización que el pueblo se ha fijado, y los principios más importantes que configuran su forma de ser y de actuar. La Constitución nos otorga las reglas del comportamiento político de los gobernados y gobernantes, una concepción ética de la existencia y, por tanto, el aseguramiento de los derechos intrínsecos de los hombres: los derechos que los hombres tenemos sobre y por encima del Estado."

"La Constitución es también y primordialmente una norma; nada menos ni nada más que la norma primera, la de mayor jerarquía, la suprema, la norma por la cual se crean y delimitan todas las demás normas del orden jurídico".

"Detrás de cada una de las palabras de la Constitución se encuentra nuestra historia nacional; en cada una se inscriben las reglas del hacer político mexicano y nuestro proyecto de vida colectiva; en cada una se reflejan nuestros anhelos y aspiraciones; en cada una están inscritas las garantías y los procedimientos para hacer efectivas las facultades que señala y fortalecer así nuestro Estado de derecho; en cada una de ellas está lo que México es y debe ser "(62)

El artículo 27 de la Constitución de 1917 es el artículo que contiene los principios y normas fundamentales que regulan la propiedad territorial, este artículo a pesar de encontrarse dentro de las garantías individuales es realmente una fuente de garantías sociales ya que más que otorgar derechos al individuo los restringe en favor de la sociedad, sin embargo, históricamente se justifica su presencia dentro del capítulo I, del Título Primero denominado "De las garantías individuales", porque su antecedente constitucional inmediato, el artículo 27 de la Constitución de 1857, sí consagraba una garantía individual al declarar inviolable la propiedad, estableciendo el requisito de la previa indemnización para los casos de utilidad pública.

Dentro de este artículo cabe distinguir algunos postulados y principios básicos, que estructuran genéricamente el régimen de la propiedad inmueble, que es el que nos importa respecto de esta tesis sin dejar de observar que también este artículo comprende lo relativo a otras normas que son aplicables de manera específica a la propiedad agraria.

(62) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada. Universidad Nacional Autónoma de México. Rectoría. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México. Primera edición 1985. Presentación.

Entre los postulados respecto de la propiedad inmueble dentro de los cuales se incluye a los condominios, el fundamental se refiere a la propiedad originaria de todas las tierras y aguas, la que establece en favor de la Nación, con lo que consagra su dominio pleno y eminente sobre el territorio nacional, quedando a él subordinados todos los derechos de propiedad de los particulares.

Corolario de lo anterior, es el principio de que la Nación puede "en todo tiempo"-expresión que subraya lo imprescriptible de este derecho-imponer modalidades a la propiedad privada, cuando el interés público así lo determine. En esta forma, el artículo 27 substituye, en el concepto jurídico de la propiedad, la vieja tesis individualista del derecho subjetivo destinado únicamente a producir beneficios a su titular, por la doctrina de la propiedad como una función social que tiene por objeto hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación. Sin embargo el artículo 27 reconoce el sistema de propiedad privada, aunque con las limitaciones ya señaladas.

Respecto a la propiedad originaria, primer tema que expone el artículo 27 de nuestra Constitución, textualmente dice:

" La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada ...".

Se infiere de dicho artículo que el estado tiene un poder soberano sobre toda la propiedad en nuestro país y es a lo que se refieren los siguientes párrafos de este artículo al expresar que el estado puede

en todo tiempo imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Otro enunciado básico dentro de este precepto es el que se refiere a la expropiación por causa de utilidad pública.

"Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Este segundo párrafo del artículo en cita, constituye una limitación que el Congreso Constituyente impuso al Estado en beneficio de los integrantes del grupo social en que se elaboró ese ordenamiento jurídico. Toda expropiación para que sea constitucional requiere que tenga como finalidad la "utilidad pública", o sea una necesidad pública, ya sea estatal, social o general y que el bien que se pretende expropiar satisfaga dicha necesidad.

Además dicho acto expropiatorio es oneroso, el Estado al expropiar tiene que cubrir al afectado una contraprestación denominada indemnización.

El artículo 27 continúa diciendo:

"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones,

usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;...."

Respecto de las modalidades que se pueden imponer ya se hizo el comentario relativo, baste agregar que respecto al Condominio, seguramente basados en esta fracción de la Constitución se creó el Condominio Vecinal al que nos referimos en el Capítulo Primero en la sección referente a tipos de condominios.

Las modalidades son limitaciones y prohibiciones que impone el Estado con el fin de satisfacer el interés público, el interés general, el beneficio social, que fue la finalidad del Estado al crear el Condominio Vecinal para satisfacer el problema de vivienda de los afectados por el terremoto de 1985.

Respecto a la segunda parte de la fracción transcrita, es la base constitucional sobre las que se han generado leyes y reglamentos que regulan en nuestro país los asentamientos urbanos y su desarrollo posterior, como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Federal de Vivienda, a las que nos referiremos más adelante.

Además otro aspecto que nos interesa en este precepto constitucional, es el relativo a la distinción que este artículo hace de la condición jurídica del suelo: el dominio del suelo superficial o superior (donde se construyen los condominios) puede ser transmitido en propiedad privada, pero el subsuelo y sus riquezas corresponden al dominio directo, inalienable e imprescriptible de la Nación y sólo pueden ser poseídos y explotados a título de concesión.

Regula también este artículo la capacidad para adquirir en propiedad, estableciendo como regla general que sólo los mexicanos tienen ese derecho. Por cuanto a los extranjeros, les impone como condición ineludible la de considerarse como mexicanos respecto de los bienes territoriales que adquiriesen y no invocar la protección de sus gobiernos, además de señalar las zonas en que, en ningún caso, pueden ser propietarios. Asimismo establece restricciones para las corporaciones religiosas, asociaciones científicas, culturales o de beneficencia y sociedades mercantiles por acciones, que han sido disminuidas recientemente y de las que ya nos ocupamos en esta tesis en el capítulo inmediato anterior.

La propiedad privada es protegida también por garantías establecidas en otros artículos de nuestra Constitución principalmente los artículos 14 y 16 .

La fracción segunda del artículo 14 dice:

" Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

Este artículo constitucional que contiene la garantía de audiencia es importante respecto de la aplicación de la Ley del Condominio, ya que existen en esta normas y procedimientos especiales para la solución de los conflictos entre condóminos y es indispensable que se siga siempre las formalidades esenciales de dichos procedimientos.

El artículo 16 preceptúa, en su parte relativa:

" Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...."

Garantía de seguridad jurídica que se refiere a que solo por una razón social debidamente acreditada puede molestarte a los individuos en sus propiedades y posesiones, lo cual es base de un entendimiento pacífico entre la sociedad y sus miembros.

Y respecto a la Vivienda, nuestra Carta Magna, en el Artículo Cuarto, párrafo quinto nos dice:

" Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa .La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

La necesidad de habitación ha constituido una de las más angustiosas necesidades humanas, en nuestro país el derecho a la vivienda ha sido defendido primeramente para la clase trabajadora por Constituyentes de 1917 como Natividad Macías y ahora se consagra este derecho para todos los mexicanos, tratando de que tengamos vivienda digna, de que no se den los asentamientos humanos irregulares y desde la máxima ley de nuestro país se desprende dicha preocupación que es recogida después por todas las demás leyes que se derivan y reglamentan esta fracción de nuestra Constitución y que se tratan más adelante en esta tesis.

III.A.1. Jurisprudencia y Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de los Tribunales Colegiados de Circuito, en relación con el Artículo 27 de la Constitución de 1917, referentes a la planificación del Distrito Federal.

A pesar de que, como se expondrá más adelante específicamente respecto de Condominio no existe jurisprudencia, sí es importante anexar a esta tesis la que existe respecto a la planificación del Distrito federal, ya que este tema es en la actualidad uno de los que más preocupan a los gobernantes en razón de que la mayoría de los problemas urbanos se debe al crecimiento sin planeación de las ciudades.

PLANIFICACION DEL DISTRITO FEDERAL, LEY DE MODALIDADES DE LA PROPIEDAD.

Como el Artículo 27 constitucional establece que la nación tendrá, en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y como la regulación del derecho de propiedad está contenida en los códigos civiles federales y locales, es claro que de acuerdo con el texto constitucional, son los legisladores, ya federal, o ya locales, los que pueden imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, pues no puede decirse que el precepto constitucional a comento establezca jurisdicción federal para legislar en materia de propiedad privada en todo el territorio nacional, aun dentro del sujeto a la jurisdicción local. Pues las legislaturas locales pueden, en principio, establecer modalidades a la propiedad privada dentro de

sus esferas de competencia, con la sola limitación de no violar ninguna disposición constitucional, ni federal, cuando haya concurrencia de competencias .

Por lo demás, el sujetar la propiedad privada a limitaciones en cuanto al destino de las construcciones que pueden hacerse en ella, en relación con la distribución de las zonas habitacionales, industriales, forestales, etc., son claramente modalidades que en principio pueden imponerse a la propiedad aunque en cada caso concreto se necesite justificar la necesidad de las modalidades impuestas, que no deberán ser caprichosas ni arbitrarias. En conclusión el legislador del Distrito Federal sí pudo imponer a la propiedad privada, en la Ley de Planificación, modalidades dictadas por el interés público.

Séptima Época. Vol. 35, Sexta Parte, pág. 58, RA-2781/71. Fallado el 24 de noviembre de 1971.

III.A.2. Artículos relativos de las Constituciones de los Estados de la República y de las Constituciones de otros países.

A continuación haremos unos breves comentarios referentes a los artículos relativos de las Constituciones de la mayoría de los Estados de la República respecto de los aspectos que hemos resaltado del artículo 27 de la Constitución Federal, para hacer evidente el hecho de que coinciden todas las Constituciones del país con los fundamentos generales comprendidos en nuestra Carta Magna, lo cual es relevante para esta tesis ya que las leyes reglamentarias también en los Estados derivan de sus Constituciones de igual manera que las

demás leyes locales como Códigos Civiles y normas relativas a los Condominios.

Hay que hacer la aclaración de que no existen en este aspecto obras de consulta actualizadas, por lo que es posible que algunos artículos hayan cambiado a la fecha pero seguramente no ha sido en la esencia ya que existe un principio de congruencia de las Constituciones de los Estados y la Constitución Federal.

Aguascalientes.Corresponden a lo preceptuado por el artículo 27 los artículos 5o.,y 7o., de la Constitución del Estado,que se refieren a que la propiedad privada se respetará y garantizará con las modalidades que a su ejercicio, como función social, le impongan las leyes.

Baja California Sur.Artículo 14.- La propiedad privada se respetará y garantizará en el Estado.....

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.....

Campeche.Artículo 71 fracción VIII relativo a las facultades y obligaciones del Gobernador dentro de las cuales se encuentra la de decretar la expropiación por causas de utilidad pública, en la forma que determinen las leyes.

Coahuila.Corresponde el artículo 169 que prohíbe los latifundios y fija las bases para expedir sus propias leyes respecto a la propiedad de acuerdo a los términos del artículo 27 de la Constitución General de la República.

Chihuahua.Artículo 5o.,que declara de utilidad pública el cultivo de la tierra y la ocupación de la propiedad privada con ese fin.

Durango. Corresponden al artículo 27 de la Constitución Federal los artículos 26, 51 y 52 referentes a la expropiación y bienes que son patrimonio del Estado, creando normas específicas para mediante expropiación establecer " pueblos libres" de los centros industriales, mineros y agrícolas cuyo número de habitantes no sea menor del número necesario para dicho fin (según censo de 1910, 500 habitantes y 200 si están cerca de una vía de comunicación).

El artículo 11 de la Constitución Estatal declaró que la propiedad es un derecho que debe desempeñar una función social y en seis fracciones se refiere al aprovechamiento de terrenos urbanos ociosos en beneficio de la colectividad, a la regeneración urbana, a la resolución de problemas habitacionales, a la expropiación por causas de utilidad pública, al patrimonio del Estado y bienes del Estado.

Estado de México. Los artículos 13, 14, 88 fracciones VI, VII y VIII, 175, 209 y 211, son plenamente congruentes con el artículo 27 de la Constitución Federal, estableciendo las facultades del Gobernador, bienes raíces de beneficencia e instrucción pública que puedan conservar las corporaciones y las normas y procedimientos relativos a la expropiación.

Guanajuato. La Constitución Estatal, en su Artículos 70., se refiere a la expropiación, siguiendo los lineamientos de nuestra Carta Magna.

Guerrero. Se refiere en su Constitución a la expropiación dentro de las facultades del Congreso, Artículo 50, fracción XXV.

Jalisco. "Artículo 35.- Son facultades y obligaciones del Gobernador: XIII.- Decretar la expropiación por causa de utilidad pública, en la forma que determinen las leyes."

Michoacán.Los artículos 44 fracción III,60 fracciones XXI y XXII y 145, facultando al Congreso para legislar sobre el fraccionamiento y expropiación de tierras y reconociendo y garantizando el derecho de propiedad en los términos de la Constitución Federal.

Morelos.Artículo 40 fracciones XVII,XVIII y XXIII de las facultades del Congreso para legislar sobre la expropiación por causas de utilidad pública.

Mayarit.Artículo 7o. fracciones III,XXV y XXX, garantizando el derecho de propiedad, y atribuyendo a la Legislatura las atribuciones que le corresponden respecto a expropiación.

Nuevo León.Artículo 23, es plenamente congruente con los principios del artículo 27 de la Constitución Federal.

Oaxaca.En el Artículo 20 que ofrece una variación que se transcribe:

" Los bienes que originariamente no han sido de la Federación,constituyen el patrimonio del Estado, el cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares, constituyendo la propiedad privada.....".

Este párrafo podría motivar una discusión sobre ¿qué bienes no son originariamente de la Federación?.

El artículo 59, con las facultades de la Legislatura y 79 fracciones VI y VII y 80 fracción XII con las facultades y obligaciones del Gobernador así como el 155 respecto de los bienes de las corporaciones.

Puebla.Artículos 4o.Fracción III y 49 fracción II,congruentes con la Constitución Federal.

Querétaro.Artículo 94 fracción IX,limitando legalmente al Gobernador para ocupar la propiedad privada.

San Luis Potosí. Artículo 57, en los mismos términos que Querétaro.

Sinaloa. Artículo 154, que enumera los casos en que se puede expropiar por el Estado en 23 fracciones como: fracción VII.- para la fundación de colonias y pueblos. Fracción XII.- Para la urbanización de las poblaciones.

Sonora. En los artículos 64, fracciones III y XXXIX, 79 fracciones XII y XVII, donde contiene lo relativo a las facultades del Congreso y del Gobernador.

Tabasco. Artículos 68 fracciones II incisos a, c, d, e, f, g y h y XXVI y artículo 148: " El estado no tiene límites en lo relativo a modificar la propiedad privada en beneficio general."

Hace referencia al artículo 76 relativo a que el Estado, representado por el Ejecutivo, puede participar en empresas industriales, agrícolas y mercantiles, con el fin de impulsar la productividad y el desarrollo estatal.

Tamaulipas. Artículos 17 fracción I, 91 fracción XXXIX y 92 fracción IV.

Veracruz. Artículo 88.

Yucatán. Artículos 30 fracción XII y XXXVIII, 87 fracción VI, 89: " La propiedad es una institución social que el Estado adopta como medio, que concederá discrecionalmente, para satisfacción de las necesidades individuales." y 90: " La propiedad es inalienable e inatacable, cuando recae sobre el local en que el hogar tiene su asiento o sobre los instrumentos de trabajo....".

Zacatecas. Artículo 50., 60. Fracciones I, II y III y 56 respecto a las atribuciones y deberes del Gobernador del Estado fracción XII, relativa a la expropiación.

El artículo quinto, fracciones segunda y tercera es el relativo a la propiedad particular, la expropiación por utilidad pública, las declaratorias sobre previsiones, usos reservas y destinos de áreas y predios necesarios para llevar a cabo la ordenación de los asentamientos humanos mediante la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Además la mencionada fracción tercera se refiere al desarrollo de los centros urbanos que estén situados en territorio de dos o más municipalidades, y formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, ordenando que se planeará y regulará en forma conjunta y coordinada por el Gobierno del Estado y los municipios, de acuerdo con la ley local en la materia.

Siguiendo la temática, vamos a referirnos con unos breves comentarios a los preceptos correspondientes al artículo 27 de la Constitución de 1917, de las constituciones de algunos países que a continuación se citan.

Dichas constituciones ,han sufrido modificaciones, entre otras, las de los siguientes países: Bolivia, Brasil, Brazzaville, Bulgaria, Cuba, China, Ecuador, España, Filipinas, Unión de las Repúblicas Socialistas Soviéticas, Grecia, Guinea, Honduras, Portugal y Yugoslavia. No se incluyeron las constituciones de Panamá, Paraguay y Uruguay, que han sufrido modificaciones substanciales ,por no haberse podido obtener oportunamente ejemplares de ellas, a efecto de analizar su texto completo.

De cualquier manera el examen que se logró es de gran importancia, no sólo desde el punto de vista jurídico, sino también político, pues al lado de las nuevas constituciones latinoamericanas que han sufrido reformas y que para nuestro estudio particular son de profundo interés por la íntima conexión institucional de nuestros pueblos, se encuentran las de países que han sufrido transformaciones sociales y políticas, como el caso de España, Grecia y Portugal, al igual que las de nuevos países como Brazzaville y Guinea, que hacen su aparición en la escena constitucional.

Finalmente, cuatro países "socialistas", con diferentes posturas, como son Bulgaria, la República Popular China, la U.R.S.S. y Yugoslavia, complementan el cuadro actual de las tendencias constitucionalistas y nos permiten integrar el panorama de los cauces hacia los cuales se orientan las corrientes actuales del pensamiento social en esta materia.

El mundo en fechas recientes ha sido testigo de cambios que se pensó que nunca se darían como la unificación de Alemania y los cambios en la Unión Soviética.

A pesar de lo anterior las referencias constitucionales que se van a presentar a continuación, proporcionarán una visión universal respecto de la propiedad y de los conceptos que han sido base de diversos sistemas sociales, y no obstante que algunos países han cambiado, en su esencia, como dice aquel proverbio popular "donde hubo fuego cenizas quedan", los principios que han regido a una Nación no desaparecen tan fácilmente, como ejemplo nuestro país, que a pesar de nuestro movimiento de Independencia y en razón de todo el tiempo de dominación española las leyes de ese país continuaron rigiendo

Página - 107

algunos aspectos de nuestra vida social, por lo que los artículos constitucionales que vamos a comentar a pesar de que algunos hayan sido modificados a la fecha y algunos países ya no existan bajo los nombres que se mencionan en esta tesis, no significa que este trabajo no esté actualizado respecto del concepto de universalizar esta investigación en cuanto a las ideas respecto de la propiedad.

Argentina.

El precepto que corresponde a nuestro artículo 27 constitucional es el artículo 14, que a la letra dice: "Todos los habitantes de la nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio: a saber: de usar y disponer de su propiedad."

También corresponde el artículo 17, que dice:

" La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada."

Bolivia.

Relativo a nuestro artículo 27 constitucional, este país tiene al respecto en su Constitución los siguientes artículos: 17 (garantía de propiedad privada y reglas para la expropiación), 18 (cláusula semejante a la Calvo en México, los extranjeros en cuanto a la propiedad son iguales a los bolivianos), 19 (prohibiciones a

Página - 108

extranjeros de tener propiedades en determinadas partes del territorio de Bolivia), 22 (equipara los bienes de la iglesia a los de los particulares), 108(bienes del dominio de la nación boliviana), 111 (todas las empresas se consideran nacionales), 168 y 169 (comunidades indígenas, legislación agraria), 140 (Patrimonio de la Nación-grupos mineros-), 141(Petróleo), 163 (1961) Propiedad Agraria, 164(modo de adquirir la propiedad agraria y dotación de tierra a campesinos, 165 -Prohibición de latifundio,166 -pequeña y mediana propiedad, 167 conservación de recursos naturales, 168 y 169- planificación económica y social de las comunidades y organizaciones campesinas,170 -fomento de migraciones para mejor distribución del factor humano,171 educación del campesino,172 Servicio Nacional de Reforma Agraria.

El artículo 165 se refiere a que las tierras son del dominio originario de la nación y corresponde al estado su redistribución según las necesidades económico-sociales y de desarrollo rural; y el 176 que dispone que las decisiones de la judicatura agraria son fallos que constituyen verdades jurídicas, comprobadas, inamovibles y definitivas.

Brasil.

De la Constitución de este país corresponden al artículo 27 de nuestra Carta Magna los siguientes artículos:Artículo 141 (garantía de inviolabilidad de los derechos de propiedad salvo en los casos de expropiación por necesidad o utilidad pública, o por interés social, mediante previa y justa indemnización en dinero) 147 (uso de la

propiedad condicionado al bienestar social) fracciones 10.,20.,30.,40.,50.,y 60.(relativos a las reglas de expropiación y pago de indemnización),149,150 y 151 (relativos a régimen de los bancos de depósito; de las empresas de seguros, establecimientos de crédito agrario y ganadero, y régimen de empresas concesionarias de servicios públicos federales), 152 (minas, subsuelo y caídas de agua), 153 (autorización o concesión federal del aprovechamiento de los recursos mineros y de la energía hidráulica)fracciones 1a.,a 4ta.,155 (navegación), 156 (planificación y aprovechamiento de tierras nacionales) fracciones 1a.,a tercera: "Todo aquel que, no siendo propietario rural ni urbano, ocupe por diez años ininterrumpidos, sin oposición ni reconocimiento de dominio ajeno, una fracción de tierra que haya hecho productiva por su trabajo y el de su familia, adquiere su propiedad, mediante sentencia declaratoria debidamente inscrita.....".

Los artículos 168 a 172, se refieren a que los yacimientos,minas y demás recursos minerales o potenciales de energía hidráulica, determinando que son motivo de propiedad particular, sólo para el efecto de exploración o aprovechamiento industrial.

Respecto a la exploración y explotación del petróleo constituye un monopolio de la Unión en el territorio nacional.

También determina que a las empresas privadas compete,preferentemente con estímulo o apoyo del Estado,organizar y explorar las actividades económicas.Lo relativo a la Reforma Agraria y el aprovechamiento agrícola de las tierras.

Brazzaville.

Artículo 31.-La tierra será propiedad del pueblo....El estado reglamentará, en nombre del pueblo, y en cuanto sea necesario,el disfrute individual o colectivo de la tierra.

Artículo 33.-Se garantiza la propiedad privada...., pero nadie podrá usar de su derecho en perjuicio de la colectividad.

La limitación de la propiedad podrá, cuando lo exija el interés general, ser decretada por un acto de gobierno.

Sólo podrá efectuarse expropiación en virtud de Ley.

Bulgaria

Artículos 14,15,25,28,30 y 31 de la Constitución,que especifican que en la República Popular de Bulgaria existen solamente los siguientes tipos de propiedad:la propiedad estatal (de todo el pueblo que es una forma superior de propiedad socialista y disfruta de protección especial;la propiedad cooperativa y de organizaciones sociales y la propiedad personal, que pueden ser expropiadas con fines estatales y sociales mediante el pago de la debida indemnización,así como restringir su derecho a la propiedad.

Colombia .

De la Constitución de este país relativos al artículo 27 de nuestra Constitución son los siguientes artículos:

Artículo 30.- Garantiza la propiedad privada pero determina que en caso de conflicto entre el interés particular y la Ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

"La propiedad es una función social que implica obligaciones."

"Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación, mediante sentencia judicial e indemnización previa."

"Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar a indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara."

Artículo 32.(intervención del Estado en la explotación de industrias o empresas públicas y privadas).

Artículo 33.(expropiación por autoridades no judiciales en caso de guerra).

Artículo 37.-No habrá en Colombia bienes raíces que no sean de libre enajenación,ni obligaciones irredimibles.

Costa Rica.

Los artículos relativos de la Constitución de Costa Rica son el 6to., 8tavo., y 45, que determinan el espacio donde ejerce el Estado su soberanía y que los estados extranjeros solo podrán adquirir propiedades en el territorio de la República de Costa Rica sobre bases de reciprocidad, los inmuebles necesarios para la sede de sus representaciones diplomáticas. Asimismo establecen que la propiedad es

inviolable y solo podra expropiarse o limitarse por razones de interes público o social.

Cuba.

Artículo 24.- Este artículo se refiere a la confiscación de bienes, autorizando la de los bienes del Tirano depuesto el día 31 de diciembre de 1958 y de sus colaboradores, responsables de delitos contra la economía nacional y de los que cometan acciones dentro y fuera del país contra el Gobierno Revolucionario y prohibiendo dicha confiscación en contra de cualquier otra persona a menos que exista una causa de utilidad pública para hacerlo o de interés social o nacional.

Disposiciones Transitorias al Título Cuarto Sección Primera.-

Tercera y Quinta .-Establecen formas distintas de efectivo para pagar las indemnizaciones por la Reforma Agraria.

Artículo 87 .-"El Estado cubano reconoce la existencia y legitimidad de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social"

Artículo 88.-El subsuelo, pertenece al estado, las tierras, los bosques utilización de aguas, medios de transporte y toda empresa de servicio público, habrán de ser explotados de manera que propenda el bienestar social.

Artículo 89 .-Derecho de tanteo respecto de toda adjudicación o venta forzosa de propiedades inmuebles.

Artículo 90 .- Se prohíbe el latifundio, se limita la adquisición y posesión de la tierra por extranjeros.

Artículo 91.-Propiedad familiar inembargable e inalienable.

Artículo 95.- Se declaran imprescriptibles los bienes de las instituciones de beneficencia.

Artículo 96.-Se expropián bienes de la nobleza española y sus herederos y causahabientes donados a estos para fundar villas o poblados.

"Los vecinos de dicha villa o ciudad que posean edificios u. ocupen solares en la parte urbanizada, podrán obtener de la entidad expropiadora que se les transmita el dominio y posesión de los solares o parcelas que ocupen, mediante el pago del precio proporcional que corresponda.

Disposiciones Transitorias a la Sección Segunda del Título VI.

Primera.-Formación de Catastro y medición del territorio nacional.

Segunda.-Repartición de tierras por el Estado.

Artículo 202.-Bienes que pertenecen al Estado.

Artículo 203.- Posibilidades o formas de venta de los bienes del Estado .

Artículo 224.-Cesión del incremento del valor de las tierras que se produzca sin esfuerzo de trabajo o capital privado, en favor del Estado.

Artículo 225.-Protección al arrendamiento.

Artículo 226.-Regulación de la siembra y molienda de la caña.

Artículo 228.-Declaración de que los servicios públicos, nacionales o locales se consideran de interés social y serán supervisados por el Estado.

Artículo 230.- Desenvolvimiento de las instituciones privadas de previsión y cooperación social que se sostienen sin el auxilio de los fondos públicos.

Según modificaciones posteriores a octubre de 1966, de la Constitución Cubana se reformaron los artículos 14,15,17,20, 21 y 25 declarando que en la República de Cuba rige el sistema socialista de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios de producción y en la supresión de la explotación del hombre por el hombre.

La propiedad socialista se ejerce sobre prácticamente todos los bienes excepto las tierras de los pequeños agricultores o las cooperativas de estos, además la propiedad socialista será administrada por el Estado por medio de empresas y otras entidades económicas.

El Estado apoya la producción de los pequeños agricultores y sus cooperativas y le autoriza a vender su tierra previa autorización del Estado y preferencia para la compra del propio Estado.

Se prohíbe el arrendamiento, la aparcería, los préstamos hipotecarios y cualquier otra forma que implique gravamen o cesión parcial a particulares de los derechos y acciones emanados de la propiedad de los agricultores pequeños.

Además se autoriza la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social, y con la debida indemnización.

Chile.

Artículo 10 .-La Constitución asegura a todos los habitantes de la República la inviolabilidad de todas las propiedades, sin distinción alguna excepto en virtud de sentencia judicial o de expropiación por razón de utilidad pública previa indemnización.

"El ejercicio del derecho de propiedad está sometido a las limitaciones o reglas que exijan el mantenimiento y el progreso del orden social...."

"Artículo 14 .- El Estado propenderá a la conveniente división de la propiedad y a la constitución de la propiedad familiar."

Ecuador.

Artículo 187.-Se garantiza el derecho de propiedad conciliándolo con su función social.Reglas para la expropiación.

Artículo 188.-Prohibiciones de adquirir propiedades los extranjeros en la zona fronteriza.

Con posterioridad a octubre de 1966 se modificó la Constitución en particular el artículo 22 que garantiza el derecho de propiedad, con limitaciones basadas en necesidades sociales,se prohíbe la confiscación,se autoriza la expropiación por causa de utilidad social o pública,pagando la justa indemnización y solo por el Estado y los organismos seccionales.

No habrá bienes inmuebles que, a perpetuidad, sean inalienables o indivisibles.

El Estado podrá nacionalizar mediante decreto legislativo y justo pago empresas privadas que presten servicios públicos.

El artículo se refiere también a los bienes cuyo dominio directo pertenece al Estado y las maneras de conacionar esos bienes a los particulares.

El Estado también determina en este artículo la zona fronteriza en la cual está prohibido a los extranjeros adquirir o mantener derechos reales sobre inmuebles o administrarlos.

También se determina que los propietarios de inmuebles, rústicos o urbanos, retribuirán el valor de los beneficios económicos obtenidos en virtud de tales inversiones.

Se refiere posteriormente el artículo a la Reforma Agraria apoyando a los campesinos y a los indígenas.

El Salvador.

Artículo 137.- Se reconoce y garantiza la propiedad privada en función social.

Artículo 138.-Reglamenta la expropiación, la nacionalización y prohíbe la confiscación.

Artículo 140.-Limitaciones a las corporaciones eclesiásticas.

Artículo 141.-Limitaciones a los extranjeros.

Artículo 147 .-Fomento de la pequeña propiedad.

Artículo 149.-Reglamenta las concesiones que otorgue el Estado.

Guatemala.

Artículo 30. Describe el dominio de la nación, suelo, aguas territoriales, subsuelo, espacio aéreo, etc.

Artículo 50.-Se reconocen como personas jurídicas a las iglesias las cuales podrán adquirir y poseer bienes.

Artículo 124 .-Se garantiza la propiedad privada, se establece la expropiación de tierras ociosas para el desarrollo agrario del país.

Artículo 125.-Expropiación por utilidad pública, con indemnización previa en moneda de curso legal.

Artículo 126.-Se prohíbe la confiscación de bienes.

Artículo 127.-Limitaciones a extranjeros

Artículo 128.- Imposición de servidumbres de utilidad pública.

Artículo 130.-Protección al patrimonio familiar y la mediana propiedad agrícola y pecuaria. Artículo 131.-Aguas de la nación. Artículo 132 .- Plusvalía, al generarse por acción del Estado, los particulares tienen que contribuir en proporción al beneficio que obtengan.

Haití.

Artículo 14.- El derecho de propiedad inmobiliaria es concedido al extranjero residente en Haití y a las sociedades extranjeras para las necesidades de sus empresas agrícolas, industriales, comerciales o de enseñanza, este derecho se concede al extranjero residente por necesidad de su estancia, pero solo pueden tener una casa habitación en cada localidad y no pueden dedicarse al tráfico de arrendamiento de inmuebles, además el derecho terminará 2 años después de que el

extranjero haya dejado de residir en el país cuando hayan cesado las operaciones de sus empresas.

Artículo 22.- El derecho de propiedad está garantizado a los ciudadanos. Se estipula la expropiación por causa de utilidad pública previa indemnización. El uso de la propiedad debe ser conforme al interés general. Se limita el derecho de propiedad: manantiales, riberas, subsuelo, minas, etc., son del dominio del estado.

Artículo 161.- Propiedad de las corporaciones limitada a fines de las empresas.

Artículo 165.- Concesión de ferrocarriles, muelles, servicios públicos.

Honduras.

Artículo 50., inciso 3o. Pertenecen al Estado subsuelo, espacio aéreo, mar territorial, etc., podrán concesionarse, existen leyes especiales para petróleo y productos similares.

4o. Protección de recursos naturales.

Artículo 60. Concesiones que lesionen al estado son iguales a traición a la patria.

Artículo 80.- Estados extranjeros limitados a adquirir propiedades para sus embajadas.

Artículo 97.- Garantía de la propiedad privada.

Artículo 99.- La expropiación por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Artículos 100 y 101.- Excepto los bienes urbanos, solo los hondureños pueden adquirir terrenos del Estado.

Los artículos 99,100 y 101 de la Constitución de Honduras, declaran que la expropiación de bienes por causa de necesidad o utilidad pública debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ley, y no se verificará sin previa indemnización a menos que sea en caso de guerra o conmoción interior donde no es indispensable que sea previa.

Además el derecho de propiedad no perjudicará el derecho eminente del Estado .Tampoco podrá anteponerse a los derechos que tengan las instituciones para obras de carácter nacional.Por otro lado establece limitaciones a los extranjeros para adquirir en determinadas zonas y terrenos del Estado como las limítrofes con Estados vecinos, prohibiendo a los Registradores de la Propiedad la inscripción de documentos que contraríen esta disposición, exceptuando los bienes urbanos.

Nicaragua.

Artículo 63.-La propiedad es inviolable,excepto expropiación por causa de utilidad pública previa indemnización.

Artículos 65, 66,67,68,70,71.- Limitaciones por la función social de la propiedad.

Artículo 83 y 240.- Tesoros culturales prohibida su exportación.

Artículo 84.- Exención de impuestos a los templos y derechos para adquirir propiedades a las iglesias.

Artículo 88.-Concesiones del Estado.

Artículos: 241, 242, 243, 245, 246: tierras, bosques, aguas, subsuelo etc., pertenecen al estado y son imprescriptibles y las operaciones de que sean objeto corresponden al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Panamá.

Artículo 37.- Derechos de propiedad de las iglesias.

Artículo 45.- Se garantiza la propiedad privada con una función social.

Artículos 46 y 49.- Expropiación por causa de utilidad pública previa indemnización.

Artículos 94 y 95.- Protección a campesinos e indígenas.

Artículos 208, 209, 210, 211.- Bienes que pertenecen al Estado y no pueden ser propiedad privada, sino objeto de concesión inspirada en el bienestar social, subsuelo, bosques, medios de transporte, etc.

Artículo 212.- Protección del tesoro cultural.

Artículo 230.- El cultivo del suelo.

Artículo 231, 232.- Ningún gobierno extranjero ni ninguna entidad o institución oficial o semioficial extranjera podrán adquirir el dominio sobre ninguna parte del territorio nacional. Los extranjeros personas físicas o jurídicas limitadas en su adquisición de propiedades, prohibido adquirir cerca de las fronteras o islas.

Artículo 233.- No habrá bienes que no sean de libre enajenación ni obligaciones irredimibles.

Artículo 237.- Protección de la flora y fauna.

Paraguay.

Artículo 15.- El Estado podrá nacionalizar con indemnización, los servicios públicos.

Artículo 21.- La Constitución garantiza la propiedad privada. Expropiación por causa de utilidad pública, la ley fijará la indemnización. La ley podrá fijar la extensión máxima de tierras de que puede ser dueño un solo individuo o sociedad legalmente constituida y el excedente deberá venderse en subasta pública o expropiarse por el Estado para su distribución.

Perú.

Artículos 17,31,32.-Las compañías mercantiles,nacionales o extranjeras, están sujetas, sin restricciones, a las leyes de la República, los extranjeros se someten a estas leyes y renuncian a toda reclamación diplomática.

Artículo 29.-La propiedad es inviolable,sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Artículo 33.- No son objeto de propiedad privada las cosas públicas.

Artículo 34.- La propiedad debe usarse en armonía con el interés social.

Artículos 35, 36, 37, 38.- Limitaciones a compras de, minas, tierras, bosques, transportes terrestres, etc., limitaciones a extranjeros para adquirir cerca de las fronteras Artículo 41.-El Estado percibirá parte de las utilidades de las empresas.

Artículo 47.- Pequeña y mediana propiedad rural. Artículos 207, 208, 209, 210 y 211.- Comunidades indígenas.

República Dominicana.

Artículo 80.-Protección del Estado a los derechos de la persona humana.9.- El derecho de propiedad,sin embargo se estipula la expropiación por causa de utilidad pública previa indemnización.

Artículo 100.-Los yacimientos mineros pertenecen al estado y solo se podrán concesionar.

Uruguay.

Artículo 32.- La propiedad es un derecho inviolable,pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general.Expropiación por causa de utilidad pública previa indemnización,incluido pago por mora al propietario.

Artículo 34.- Toda la riqueza artística o histórica del país, constituye el tesoro cultural de la nación.Artículo 51.- Concesión de servicios públicos.

Venezuela.

Artículo 80.-El territorio nacional no podrá ser jamás cedido,traspasado,arrendado ni en forma alguna enajenado, ni aun temporal o parcialmente, a potencia extranjera.

Estados extranjeros solo podrán adquirir inmuebles para sus sedes diplomáticas.

Artículos 47 y 101.- Expropiación por autoridad legítima en ejercicio de su función pública, por causa de utilidad pública mediante sentencia y pago de justa indemnización

Artículo 99.-Garantía del derecho de propiedad con función social.

Artículo 103,104.-Concesión de Minas e hidrocarburos, ferrocarriles, etc.

Artículo 105.-Prohibición del latifundio.

Artículo 106.-Protección de recursos naturales.

Estados Unidos de América.

Artículo 40.-Sección 3.-2.-El Congreso podrá disponer del territorio u otra propiedad que pertenezca a los Estados Unidos y podrá promulgar todas las reglas y reglamentos necesarios.

Artículo 50.-Enmiendas de 1789.No se podrá tomar propiedad privada para uso público sin la debida compensación.

Checoslovaquia.

Artículo 80.La propiedad socialista tiene dos formas esenciales:la propiedad estatal, que es la propiedad de todo el pueblo (bienes nacionales) y la propiedad cooperativa(bienes de las cooperativas populares).

Artículo 35.-Los ciudadanos tienen el deber de salvaguardar y fortalecer la propiedad socialista, fundamento intangible del régimen socialista y venero del bienestar del pueblo trabajador, de la riqueza y el poderío de la patria.

Dinamarca.

Artículo 44.-2o.-Potestad de los extranjeros de poseer bienes.

Artículo 73-1o.,2o.,y 3o.-El derecho de propiedad es inviolable.Nadie podrá estar obligado a transmitir sus bienes a no ser que sea por causa e utilidad pública.Ello podrá únicamente tener lugar por medio de ley,y con completa indemnización.

Finlandia.

Artículo 60. La expropiación por causa de utilidad pública con indemnización total está reglamentada por la ley.

Italia.

Artículo 42 .- La propiedad es pública o privada.Los bienes económicos pertenecen al Estado,a entidades o a particulares.La propiedad privada es reconocida y garantizada por la ley.Función social de la propiedad privada.Expropiación por razones de interés general mediante indemnización.Derechos del estado sobre herencias.

Artículo 43.-Posibilidad de expropiación de empresas de servicios públicos,monopolios o fuentes de energía.

Artículo 44.-Límites a la propiedad privada de la tierra, transformación del latifundio y ayuda a la pequeña, mediana propiedad y zonas montañosas.

Noruega.

Artículo 105.-Compensación al particular si el estado requiere la entrega de sus bienes muebles o inmuebles.

Artículo 107.-Derecho de completa propiedad de la tierra de los Distritos Rurales y derecho de sucesión a la propiedad de la tierra.

República Democrática Alemana.

Artículo 22.- Garantía de propiedad.

Artículo 23.-Expropiación.

Artículo 24.- La propiedad obliga.Su uso no ha de perjudicar al interés general.

Las empresas que pertenecen a criminales de guerra y nacionalsocialistas activos quedarán expropiadas.

Reforma Agraria.

Artículo 25.-Se nacionalizan riquezas del suelo, minas, siderurgia y energética.

Artículo 27.- Organización Colectivista, cooperativas de consumo, de compra y de explotación.

Artículo 45.-La propiedad de asociaciones religiosas .

Artículo 125.-Régimen de navegación mercante.

República Arabe Unida.

Artículo 11.-Bienes propiedad del Estado.

Artículo 13.- Propiedad cooperativa y propiedad privada.

Artículo 15.-Fondos públicos, propiedad del pueblo.

Artículo 16.- La propiedad privada está salvaguardada y la ley determinará su función social.

Artículo 17.-Pequeña propiedad.

República Española.

Artículo 14 .-Exclusiva competencia del Estado (14) aprovechamientos hidráulicos, instalaciones eléctricas.

Artículo 15 .-Legislación de agua, caza, pesca fluvial, expropiación, socialización de riquezas naturales.

Artículo 26.- Ordenes religiosas solo pueden tener bienes para su vivienda destinados al cumplimiento de sus fines, rindiendo cuentas anualmente de sus inversiones, además sus bienes pueden ser nacionalizados.

Artículo 44.-Toda la riqueza del país subordinada a los intereses de la economía nacional.

Prohibida la confiscación de bienes.

Artículo 45.-Tesoro cultural de la nación.

Artículo 47.-protección al campesino y a los pescadores.

Según reformas posteriores a octubre de 1966, el tomo de actualizaciones de la obra en consulta se refiere a este país solo como España y menciona que se modificaron, relativos al artículo 27 de nuestra Constitución Federal los artículos 45 y 47 de la Constitución Española.

Dichos artículos se refieren a la defensa del medio ambiente y a que todos los españoles tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada .Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Grecia.

Artículo 17.La propiedad se encuentra protegida por el Estado.Nadie podrá ser privado de su propiedad, excepto por causa de utilidad pública y siempre que se indemnice conforme al valor real de la propiedad, en caso de inconformidad ante la Corte, la expropiación se estimará con carácter provisional.La ley especificará los casos de excepción.La construcción de túneles bajo la superficie del terreno se hará sin pago alguno de indemnización.Se autorizan las requisiciones de cualquier propiedad para necesidades de las fuerzas armadas en caso de guerra o emergencia pública o de carácter social, o por razones de salubridad.

En las áreas urbanas la ley determinará si la totalidad de una propiedad o parte de ella deba ser afectada, de conformidad con los planos reguladores de dichas áreas.

Guinea:

Artículos 9,10,13 y 14, referentes a que el estado organiza, dirige y planifica la economía nacional y es propietario inalienable de toda la tierra.

El Estado garantiza a los agricultores la propiedad de las tierras que posean, siendo obligación de los dueños de fincas impulsar el desarrollo de la agricultura.

El Estado garantizará la propiedad privada en diversas formas con las limitaciones que establecen la Constitución y la ley.

Portugal

Artículos 62,82,96,97,98,99,101,102,103 y 104. El artículo 62 se denomina " Del Derecho de Propiedad Privada " y garantiza a todos el derecho a la propiedad privada y a su transmisión "inter vivos" o "mortis causa" con arreglo a la Constitución. Además determina que fuera de los casos previstos en la Constitución, la expropiación por causa de utilidad pública sólo podrá ser efectuada previo cargo de una justa indemnización.

Los otros artículos se refieren a la intervención, nacionalización y socialización de los medios de producción y a los objetivos de la Reforma Agraria para la construcción de la sociedad socialista, como la eliminación de los latifundios, y la reglamentación del minifundio y de las formas de explotación de la tierra ajena y el auxilio del Estado a los pequeños y medianos agricultores.

República Federal Alemana.

Artículo 14.- Garantía de la propiedad, expropiación sólo por causas de interés general.

Artículo 15.- Propiedad colectiva.

República Popular de China.

Artículo 50. Propiedad del Estado, es decir, propiedad colectiva de las masas trabajadoras, propiedad de los trabajadores individuales y propiedad capitalista.

Artículo 60.-Sector estatal de la economía es un sector socialista basado en la propiedad del pueblo entero, quien es propietario de los recursos mineros, aguas, bosques, tierras incultas,etc .

Artículo 70.-Propiedad del Sector Cooperativo.

Artículo 80.-Protección a los campesinos pobres.

Artículo 11.- El estado protege el derecho de los ciudadanos a la propiedad de rentas legítimas, de ahorros, de viviendas y de otros medios de existencia.

Artículo 13.- Compra, requisita o nacionalización de propiedades por razones de interés público.

Artículo 14.-Prohibición de utilizar la propiedad privada en perjuicio del interés público.

Artículo 101.- La propiedad pública es sagrada e inviolable.

Los artículos 5,6,7 y 19 de la Constitución de este país que tienen relación con nuestro artículo 27 Constitucional establecen que en la República Popular China existen principalmente dos tipos de propiedad

sobre los medios de producción: producción socialista de todo el pueblo y propiedad colectiva socialista de las masas trabajadoras.

Son propiedad de todo el pueblo las tierras vírgenes pertenecientes al Estado.

El Estado puede expropiar mediante indemnización, tomar en usufructo o nacionalizar tierras .

Además el estado priva de los derechos políticos a los terratenientes, campesinos ricos y capitalistas reaccionarios que no se han remodelado en la debida forma.

Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas.

Artículo 40.-La base económica de la U.R.S.S. está constituida por el sistema socialista de la economía y por la propiedad socialista de los medios e instrumentos de producción, establecidos después de la liquidación del sistema de economía capitalista, de la abolición de la propiedad privada de los medios e instrumentos de producción y de la supresión de la explotación del hombre por el hombre.

Artículo 50.-Propiedad del Estado (del pueblo), propiedad cooperativa y koljosiana (propiedad de cada koljós, propiedad de las uniones cooperativas).

Artículo 60.-La mayoría de las viviendas en las ciudades y grupos industriales son propiedad del Estado, es decir, bienes del pueblo, al igual que la tierra, subsuelo, aguas, bosques, fábricas, talleres, etc.

Artículo 70.-Los edificios colectivos de los koljoses y cooperativas son propiedad social.Cada familia de un koljós tiene derecho a una vivienda.

Artículo 80.-Usufructo a perpetuidad de la tierra de los koljoses.

Artículo 90.- Se admiten las economías privadas de los campesinos y de los artesanos.

Artículo 131.-Protección a la propiedad social.

Respecto de los artículos relativos a nuestro artículo 27 tenemos los artículos 10,11,12 y 17, artículos que previenen que la base del sistema económico de la URSS es la propiedad socialista de los medios de producción en forma de propiedad del Estado (patrimonio de todo el pueblo) y propiedad de los koljoses y otras organizaciones cooperativas, estableciéndose que nadie tiene derecho a utilizar la propiedad socialista para lucro personal y otros fines egoístas.

La tierra es propiedad del Estado, también el fondo inmobiliario fundamental de las ciudades.

La tierra que ocupan los koljoses les queda adscrita en usufructo gratuito y a perpetuidad.

Yugoslavia.

Artículo 80.- Bienes Sociales.

Artículo 20 .- La tierra es un bien de interés colectivo.

Artículo 21.- Agricultores.

Artículo 22.- Límites y condiciones para gozar del derecho de propiedad de medios de producción.

Artículo 23.- Garantía de propiedad de objetos para consumo y uso personal o para satisfacción de necesidades culturales y de otras necesidades individuales.

Los ciudadanos pueden gozar del derecho de propiedad de viviendas que sirven para satisfacer sus necesidades individuales y familiares, como también para desarrollar actividades basadas en el trabajo individual y conforme al derecho de los ciudadanos garantizado por la Constitución.

La Ley federal establece los límites para el derecho de propiedad de edificios de vivienda y de viviendas.

Artículo 24.- Derechos de propiedad de las organizaciones social-políticas y asociaciones de ciudadanos en cuanto a los bienes inmuebles.

Artículo 25.- Los bienes inmuebles que fueron objeto del derecho de propiedad de los ciudadanos y personas jurídicas, podrán ser objeto de expropiación mediante indemnización, o podrá ser limitado este derecho de propiedad por causa de un interés colectivo.

Los artículos 60, 61, 62 y 63, señalan que las organizaciones socio-políticas y otras organizaciones sociales pueden adquirir recursos, o determinados derechos sobre los mismos, y utilizarlos en calidad de sociales, para el logro de sus objetivos.

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, fechada el 26 de agosto de 1789:

"Artículo 17.- Siendo las propiedades un derecho inviolable y sagrado nadie puede ser privado de ellas, sino cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija evidentemente y bajo la condición de una indemnización justa y previa."

Declaración Universal de los Derechos del Hombre, proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 10 de diciembre de 1948.

"Artículo 17.1.- Toda persona tanto sola como en colectividad, tiene derecho a la propiedad."

Protocolo Adicional a la Convención para la Salvaguarda de los Derechos del Hombre y de las Libertades Fundamentales, suscrito en París, Francia, el 20 de marzo de 1952:

"Artículo 10.- Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del derecho internacional. Las disposiciones anteriores no implican restricción al derecho que poseen los Estados de poner en vigor las leyes que juzguen necesarias para reglamentar el uso de los bienes, conforme al interés general o para asegurar el pago de los impuestos o de otras contribuciones o multas."

III.B.Código Civil para el Distrito Federal.

Principalmente los bienes considerados inmuebles están descritos en los artículos 750 y 751 del Libro Segundo del Código Civil que está denominado "de los bienes", en el Título Segundo (Clasificación de los bienes),Capítulo I (De los bienes inmuebles).

En el mencionado artículo 750 en su fracción primera dice que son bienes inmuebles el suelo y las construcciones adheridas a él, fracción relevante para esta tesis ya que nos indica que los Condominios son bienes inmuebles.

En los artículos 830 a 979, nos da las disposiciones generales relativas a la propiedad, limitando al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella solo bajo las disposiciones legales relativas,refiriéndose a la expropiación, a la indemnización, etc.,y en el capítulo VI de este título a la copropiedad.

El 772 nos dice que son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.También dentro de los artículos referidos a la posesión, el artículo 826 hace referencia a la propiedad al preceptuar que solo puede producirse la prescripción con una posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída.

El artículo 980 nos dice: el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

El Código inclusive se refiere a la propiedad en sus primeros artículos como el 16 donde preceptúa que los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y

disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en el Código Civil y en las leyes relativas.

El Artículo 1135 se refiere a la prescripción como un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Es decir la propiedad es un tema importante para el Código Civil, ya que se refiere a este tema en casi todo el articulado, siendo aplicables a los Condominios estas disposiciones en lo general o sea, los Condominios se pueden adquirir por prescripción, se pueden usufructuar, se pueden arrendar, etc., y les serán aplicables las disposiciones relativas del Código.

Los artículos 938 a 979, se refieren a la copropiedad, el artículo 938 nos dice:

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

Artículo 939.-

"Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible."

Artículo 940.-

"Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados."

Artículo 949.-

"Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a alguno de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior." (948 en relación con el 946 que dispone que para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes, si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.)

Artículo 950.-

"Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto."

Artículo 973 .

"Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho de

tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno."

Artículo 976.-

"La copropiedad cesa: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario."

De igual forma que con la propiedad, existen artículos relativos a la copropiedad en otros Títulos del Código como el artículo 2902.-

"El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponde en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda."

Comprendido dentro de los artículos relativos a la copropiedad está el artículo 951 que a la letra dice:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento

Página - 138

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

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

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables."

III.C.Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y disposiciones administrativas complementarias.

Esta ley es la que principalmente nos ofrece un marco jurídico en esta tesis y a ella nos hemos ya referido desde el principio de este trabajo y sera motivo de estudio también en los siguientes subtítulos, la vigente es la publicada en el Diario Oficial de la Federación del 28 de diciembre de 1972 .El nombre de esta ley fue reformado por el artículo cuadragésimo séptimo del decreto publicado en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974.

La Ley se compone de 51 artículos contenidos en ocho capítulos que se refieren al régimen de la propiedad en condominio, es decir, cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidas 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, prescribiendo en el primer capítulo que:

Cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son

anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere la Ley se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la misma ley en cita y las de otras leyes que fueren aplicables.

Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general. Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar todas las características del inmueble, sus linderos, y las constancias de licencias, autorizaciones o permisos de las autoridades competentes; así como descripción y valores de las unidades condominales, porcentaje sobre el valor total, destino, etc.

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.

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

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

La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

La Ley declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal.

En el Capítulo II, la Ley define al condómino como la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1o, y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, siendo éste proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que

imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

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

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

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos la enajenación de los derechos de alguno de éstos.

Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

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

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

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá

abstenerse de todo acto aun el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

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

El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno representa sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que se preve en este aspecto.

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.

El Capítulo III de la ley prescribe que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.

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

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

La asamblea tendrá las facultades siguientes:

I. Nombramiento y remoción del administrador

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

III. Nombrar y remover un comité de vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas.

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

V. La aprobación del estado de cuenta anual.

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

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

otro fondo de reserva, para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

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

IX. Instruir al administrador para el cumplimiento de la Ley.

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

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

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

Por otro lado, los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de la ley y del reglamento del condominio, correspondiéndole a éste:

I. Llevar debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

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

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

IV. Atender la operación de las instalaciones y servicios .

V. Realizar todos los actos de administración y conservación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea según lo previene el artículo 32 de la Ley.

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

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

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

El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes.

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

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

III. Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo 31 de la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La

asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

El Capítulo IV de la ley, se refiere al reglamento del condominio y prescribe que contendrá, por lo menos, lo siguiente:

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

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

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

IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá.

V. Forma de designación y facultades del administrador.

VI. Requisitos que debe reunir el administrador.

VII. Bases de remuneración del administrador.

VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador.

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

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

El Capítulo V se refiere a las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, prescribiendo que causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

La liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional trae aparejada ejecución.

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

Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

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

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

será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

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

Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que, en razón del condominio, sean causantes por sí mismos.

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

El Capítulo VI se refiere a los gravámenes, prescribiendo que, son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

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

Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones

legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

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

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

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

Si en ambos casos a que nos hemos referido, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ello convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por

corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta;

El Capítulo VIII, último de esta ley, es relativo al Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, definiendo éste como un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de la Ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal podrá constituirse:

I .En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal dedicadas al fomento de la Vivienda.

II. En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal;

III. En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas;

IV. En inmuebles y predios incluidos en los Programas Habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben,
y

V. En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este Capítulo. El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos y deberá ser autorizado por el Departamento del Distrito Federal, el cual, en la declaratoria respectiva, señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar sujeto.

La formalización de los actos y contratos en los que se hagan constar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal y las operaciones traslativas de dominio, tendrá el tratamiento que determine el Departamento del Distrito Federal.

Para la administración y vigilancia de ésta en los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, la declaratoria, dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto.

Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias para la constitución de Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

Con fecha 7 de febrero de 1985 se publicó un decreto que de acuerdo con su articulado, tendió a promover la conversión de los inmuebles arrendados para habitación al régimen de condominio; ya que autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio sin necesidad de obtener declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos de

construcción urbanos y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. fracción II de la Ley respectiva; sin embargo, para que operara esta conversión se estableció como requisito que el inmueble sujeto a la misma hubiere estado arrendado durante los últimos 5 años, que los propietarios e inquilinos desearan tal conversión y que la propiedad admitiera cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal. Dicho decreto estuvo vigente por el término de un año y tuvo como motivo esencial el de agilizar los trámites para la conversión del régimen de propiedad y para beneficiar a los inquilinos al darles la posibilidad de obtener en propiedad su vivienda mediante el cumplimiento de los requisitos señalados; posteriormente fue prorrogado por tres años más en su vigencia y es importante señalar su existencia ya que en él descansa la base de lo que después conoceríamos como condominio de carácter vecinal.

La Circular publicada en el Diario Oficial de 14 de mayo de 1986 dió a conocer el instructivo para la constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles arrendados para habitación y sus anexos comerciales; En dicho instructivo se encontraba en el apartado III del mismo, el procedimiento administrativo a seguir para el caso de que se quisiera hacer el cambio de régimen al amparo del Decreto de reformas y adiciones anteriormente. Debido a que dicho decreto benefició a un gran número de familias que pudieron adquirir una vivienda digna y decorosa y a que el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, aprobado mediante Decreto del Ejecutivo Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de julio de 1990, establece aspectos prioritarios en la materia, entre los cuales

destaca la realización de modificaciones jurídicas, administrativas y fiscales necesarias para abatir el costo de escrituración y titulación de vivienda, así como la revisión de ordenamientos relativos a condominios con el objeto de facilitar la constitución de este régimen de propiedad, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís expidió un acuerdo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de octubre de 1990, con el objeto de establecer facilidades administrativas y fiscales para la mejor aplicación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en relación con la constitución de dicho régimen en los inmuebles de uso preponderantemente habitacional que se ubiquen dentro del área urbana del Distrito Federal y que se encuentren en los supuestos a que se refiere dicho acuerdo, así como establecer estímulos fiscales en beneficio de los inquilinos que deseen adquirir en propiedad la vivienda que arriendan.

El acuerdo en cuestión en ocho artículos facilita la constitución del régimen en Condominio para edificios en forma preponderante destinados a vivienda y que estén en arrendamiento eximiendo requisitos como algunos planos y licencias y cajones de estacionamiento y otorgando subsidios hasta del 50 % de la cantidad que corresponda al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, y en este acuerdo no se pone plazo para los interesados con lo que prácticamente se puede decir que se prorroga el decreto del 7 de febrero de 1985.

III. C. 1. Legislación Vigente Sobre El Régimen De Copropiedad Y Condominio en la República Mexicana.

Vamos a proceder a elaborar un listado de la legislación vigente en cada uno de los Estados de nuestro país con referencia a los artículos correspondientes a la copropiedad y al Condominio y de las Leyes de Condominio que se encuentran vigentes actualmente .

La finalidad es la de una vez más hacer patente que existe interés en nuestra nación por este tipo de habitación, ya que en todos los Códigos se hace mención a los Condominios, en algunos estados con legislaciones no muy actuales pero en general tratando de fomentar y reglamentar este tipo de régimen .

Aguascalientes.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio. Periódico Oficial del Estado, 9 de septiembre de 1956.

Baja California.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Periódico Oficial del Estado, 10 de junio de 1973.

Baja California Sur.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Boletín Oficial del Estado, 15 de enero de 1975. (Art. 2. transitorio, Constitución Política del Estado de Baja California Sur.)

Campeche.- Código Civil, Título Cuarto (De la propiedad), capítulo VI, de la copropiedad. Artículos del 944 al 985, refiriéndose el artículo 957 al caso de cuando los diferentes pisos de una casa

pertenecieren a distintos propietarios. Promulgado el 13 de octubre de 1942.

Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido del Estado de Campeche. Título Cuarto (Del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles). Cinco Capítulos, artículos 67 a 110. Ley del 15 de Mayo de 1980.

Coahuila.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Periódico Oficial del Estado, 10 de diciembre de 1973.

Colima.- Ley Reglamentaria del artículo 947 del Código Civil, de la Propiedad en Condominio. Periódico Oficial del Estado, 13 de febrero de 1965.

Chiapas.- Código Civil, capítulo VI, de la copropiedad. Periódico Oficial del Estado, 26 de enero de 1938.

Chihuahua.- Código Civil, capítulo VII, del Régimen de Propiedad en Condominio. Periódico Oficial del Estado, 23 de marzo de 1974.

Distrito Federal.- Código Civil. Libro Segundo (De los bienes). Título Cuarto. De la propiedad. Capítulo VI. De la copropiedad del artículo 938 al 979. Art. 951, que se refiere a las reglas a observarse cuando los diferentes departamentos, viviendas casas o locales de un edificio construídos 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 perteneciere a distintos propietarios.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Diario Oficial de la Federación. 28 de diciembre de 1972. (23 de diciembre de 1974, reforma que suprime el término Territorios Federales.)

Durango.- Código Civil. capítulo VI, de la copropiedad.

Promulgado el 13 de diciembre de 1947.

Guanajuato.- Código Civil, sección segunda, condominio, parte Primera, art. 972. Periódico Oficial del Estado, 31 de diciembre de 1961.

Guerrero.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio. Periódico Oficial del Estado, 12 de diciembre de 1956.

Hidalgo.- Código Civil, Libro Segundo (de los bienes) Título Cuarto (De la propiedad, artículos del 905 al 1051), capítulo VI, de la copropiedad, artículos del 1009 al 1051). Artículo 1023.- Que se refiere a las reglas que deben observarse cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias.

Jalisco.- Ley Reglamentaria del artículo 986 del Código Civil. Del Régimen de la Propiedad y Condominio. Periódico Oficial del Estado, 27 de marzo de 1956.

México.- Código Civil .Título Quinto (De las modalidades del derecho de propiedad) Primera Parte,Capítulo Unico, de la copropiedad, artículos del 934 al 975.Artículo 947, que se refiere a las reglas a observarse cuando los diferentes pisos, departamentos,viviendas o locales de un edificio, suceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública perteneciere a distintos propietarios.Publicado en la gaceta del Gobierno, periódico oficial del estado de México, el día 29 de diciembre de 1956.

Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre Inmuebles en Condominio.Periódico Oficial del Estado, 8 de noviembre de 1961.

Michoacán.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.Periódico Oficial del Estado, 22 de noviembre de 1973.

Morelos.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.Periódico Oficial del Estado, 26 de diciembre de 1956.

Nayarit

Código Civil, de la copropiedad.Decreto por el cual se adopta en el Estado de Nayarit el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.En vigor a partir del 1' de julio de 1938.

Nuevo León.- Código Civil.Libro Segundo (De los bienes).Título Cuarto (De la propiedad).Capítulo VI (De la copropiedad) artículos del 935 al 976.(sin artículo en particular referido a la propiedad en Condominio).Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 54 del 6 de julio de 1935.

Ley que regula el Condominio de Edificios.Periódico Oficial del Estado, 17 de diciembre de 1955.

Oaxaca.- Código Civil, capítulo V, de la copropiedad.Periódico Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1944.

Puebla.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.Periódico Oficial del Estado, 6 de agosto de 1965.

Querétaro.- Código Civil del Estado de Querétaro.Título cuarto (de la propiedad) artículos del 827 al 970 .Capítulo VI (De la copropiedad) artículos del 929 al 970.Artículo 942, que se refiere a las reglas cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios.Publicado como suplemento en La Sombra de Arteaga, periódico oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Querétaro, el 5 de agosto de 1954.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.Periódico Oficial del Estado, 16 de agosto de 1973.

Quintana Roo.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 28 de diciembre de 1972.

San Luis Potosí.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. Periódico Oficial del Estado, 3 de febrero de 1966.

Sinaloa.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Periódico Oficial del Estado, 22 de septiembre de 1973.

Sonora.- Código Civil. Libro Tercero (De los bienes y de los derechos reales) Título Cuarto (de la propiedad). Capítulo VII (De la copropiedad), artículos del 1108 al 1149.

Artículo 1121, que se refiere a las reglas a observarse cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública perteneciere a distintos propietarios. Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el día 24 de agosto de 1949.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos o Locales. Periódico Oficial del Estado, 29 de junio de 1957.

Tabasco.- Código Civil, capítulo VI, de la copropiedad. Periódico Oficial del Estado, 21, 28 de julio y 4 de agosto de 1951. (En vigor el 1° de enero de 1952.)

Tamaulipas.- Ley del Régimen de la Propiedad y Condominio. Periódico Oficial del Estado, 2 de octubre de 1965.

Tlaxcala.- Código Civil, capítulo VII, de la copropiedad. En vigor a partir del 5 de febrero de 1929.

Veracruz.- Código Civil. Libro Segundo (De los bienes). Título Cuarto (De la propiedad) Capítulo VI. De la copropiedad artículos 974 al 1012. El artículo 991 fue derogado por la Ley No. 50 del 22 de septiembre de 1956 (G.O. No. 138 de 22-XI-1956) sobre el régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales. Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. Periódico Oficial del Estado, 22 de noviembre de 1956.

Yucatán.- Libro Segundo. Título Tercero (De la propiedad). Capítulo II. De la copropiedad artículos del 685 al 725. Artículo 703, que se refiere a las reglas a observarse cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenciere a distintos propietarios, remitiendo a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el día 20 de diciembre de 1941. Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario. Periódico Oficial del Estado, 22 de noviembre de 1962.

Zacatecas.- Código Civil. Libro Tercero (De los bienes y de los Derechos Reales). Título Cuarto (De la propiedad). Capítulo VII, de la copropiedad. Artículos del 240 al 282.

Art. 253, que se refiere a las reglas a observarse cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública perteneciere a distintos condueños. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 24 de mayo de 1986.

III.C.2. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia sobre Propiedad, Copropiedad y Régimen de Propiedad en Condominio.

A lo largo de esta tesis, se ha hecho referencia a aspectos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y otros diversos ordenamientos jurídicos. En este subtítulo abordaremos la jurisprudencia relacionada con el tema que nos ocupa. Hay jurisprudencia, cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, dictan cinco sentencias, denominadas ejecutorias, todas con tesis en el mismo sentido, no interrumpidas por resolución en contrario. La jurisprudencia interpreta o modifica la Ley, siendo su aplicación obligatoria para todos los tribunales.

También es importante resaltar que por las razones expresadas en la introducción de esta tesis, no existe hasta la fecha jurisprudencia

Página - 166

respecto al Condominio en lo particular derivada de la interpretación de las aplicaciones de las leyes relativas provocada por los litigios entre particulares, ya que hasta la fecha la vía de resolución es por conciliación, por lo que vamos a transcribir las jurisprudencias y tesis más importantes referentes a propiedad y copropiedad y compraventa de bienes inmuebles que también se aplican a los Condominios debido a su régimen especial en el que se dan tanto la propiedad individual como la copropiedad.

Acción de retracto y derecho del tanto.- Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenando en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preferidos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Sexta época, cuarta parte: Vol. XIII, pág. 198, A. D. 4981/57, Guillermo Romo Escobar, 5 votos. Vol. XL, pág. 112, A. D. 5965/57, Pedro Solís Salas, unanimidad de 4 votos. Vol. XLIII, pág. 49, A. D. 5073/59, Luisa Felipa Hoz de Torquemada, unanimidad de 4 votos. Vol. LXXXV, pág. 54, queja, 247/62, Cayetano Ceballos, 5 votos. Vol. LXXXV, pág. 64, A. D. 8785/62, Josefina Ceballos de la Madrid, 5 votos.

Acción reivindicatoria, estudio de los títulos.- Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquél en que los títulos tengan el mismo origen, y el en que tengan orígenes diversos: si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos haya prevalecido el del actor. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965, del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 45.

Acción reivindicatoria, es imprescriptible.- La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria la protección del derecho de propiedad, es claro que entretanto éste no se extinga, aquélla permanece viva y solamente cuando por virtud de la usucapión haya desaparecido del derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria; de lo que se sigue que esta acción dura lo que el derecho de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción negativa.

Sexta época, cuarta parte. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. pág. 44.

Acción reivindicatoria, improcedencia de la, cuando existe acción personal.- En principio, cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de éste o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquél no está legitimado para ejercitar la acción real reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente derivada del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión y así, el arrendador no puede reivindicar del arrendatario la cosa dada en arrendamiento, el depositante del depositario la cosa dada en depósito, el comodante del comodatario la cosa dada en comodato y en general en todos aquellos contratos o actos jurídicos en los que el poseedor debe restituir la cosa que ha recibido por virtud de los mismos. Quinta época: Tomo CXXV, pág. 55, A. D. 462/55, Ramón Longinos H., 5 votos. Sexta época cuarta parte: Vol. XIX, pág. 12, A. D. 1154/58, Virginia Cervantes de Plata, 5 votos. Vol. XXVIII, pág. 10, A. D. 7764/58, Rafael Alcalde Avila, 5 votos. Vol. XXVIII, pág. 274, A. D. 1165/59, José Alonso Méndez, unanimidad de 4 votos. Vol. XXXI, pág. 9, A. D. 3004/57, Sucesión Cándido Mendoza, 5 votos.

Acción reivindicatoria, su ejercicio por un copropietario.- La copropiedad supone un estado de indivisión en el que cada copropietario ejerce su derecho, no sobre una parte determinada de la

cosa, sino respecto de toda ella, y sobre toda la cosa el copropietario ejerce un derecho de goce, en consecuencia, teniendo por objeto la acción reivindicatoria, la protección del derecho de propiedad, es lógico reconocer en el copropietario, la facultad de ejercer dicha acción, sin que valga decir que sólo puede ejercerla por una parte proporcional, pues su derecho se extiende a toda la cosa.

Quinta época: Tomo XXXIV, pág. 2200, Ibarra Víctor, Suc. Sexta época, cuarta parte: Vol. VII, pág. 286, A. D. 555/57, Francisco F. Porras, unanimidad de 4 votos. Vol. XXXI, pág. 10, A. D. 2519/58, Francisco Garza Jáuregui, 5 votos. Vol. LVIII, pág. 9, A. D. 1950/60. Luz y Senorina Tetzicatl, unanimidad de 4 votos. Vol. LXIX, pág. 9, A. D. 6304/60, María Mérida de Rodríguez, unanimidad de 4 votos.

Tesis relacionada: Reivindicación. Legitimación del vendedor de un inmueble para demandarla. Aunque el vendedor de un inmueble lo haya enajenado, si tiene interés y legitimación para deducir las acciones reivindicatoria y de nulidad, puesto que es responsable del saneamiento y la evicción respecto al comprador, y nada se opone a que sea declarado propietario, si con anterioridad lo fue su causante, pues la declaración de propiedad a su favor y la entrega de la posesión que se le hiciera, le permitirían convalidar la venta efectuada. Sexta época, cuarta parte: Vol. XXI, pág. 150, A. D. 3727/58, Enriqueta G. Vda. de Blanco, unanimidad de 4 votos.

Acción reivindicatoria, sus elementos.- La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la

ejercita debe acreditar: a) la propiedad de la cosa que reclama; b) la posesión por el demandado de la cosa perseguida y c) la identidad de la misma, o sea que no puede dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 57.

Acción reivindicatoria y acción de nulidad de títulos, no son contradictorias.- Las acciones para obtener la nulidad de los títulos de la demandada y la reivindicatoria de los bienes que amparan, no son contradictorias, porque no se oponen ni persiguen fines que se excluyan, sino por el contrario, ambas persiguen el mismo fin: que los bienes vuelvan a la posesión del reivindicante. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965, del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 58.

Acción reivindicatoria, procedencia de la, cuando el demandado niega tener posesión derivada.- La tesis jurisprudencial relativa de la improcedencia de la acción real reivindicatoria cuando existe entre actor y demandado un vínculo jurídico que dio lugar a la posesión derivada, en cuyo caso debe ejercitarse la acción personal respectiva, no tiene aplicación cuando el demandado niega tener la posesión derivada y afirma disfrutarla en concepto de propietario, en cuyo caso el dueño de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano

Página - 171

jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor. Sexta época, cuarta parte: Vol. XXVI, pág. 176, A. D. 6651/58, Jose C. Martínez, 5 votos. Vol. XLVIII, pág. 9, A. D. 4841/60, Luciano Pérez Castro y Coags, 5 votos. Vol. LX, pág. 9, A. D. 2754/61, Manuel Botello Aguilar, unanimidad de 4 votos. Vol. XC, pág. 41, A. D. 8776/64, Carmen Valdés Sanchez Vda. de Carbajal, Suc. 5 votos. Vol. XC, Pág. 41, A. D. 5558/61, Fortino López Cuevas y Ernestina Ruiz de López, 5 votos.

Acción reivindicatoria, prueba de la propiedad mediante copias de registro.-Las ejecutorias relativas a que la sola certificación de que el bien objeto de la acción se encuentra inscrito en el Registro Público, no es suficiente para demostrar la propiedad cuando se ejercita la acción reivindicatoria, son aplicables el caso en que se omite transcribir totalmente el título; pero si éste consta literalmente inserto en la certificación, la misma es apta porque constituye un documento público y porque el demandado tiene oportunidad de conocer el título y de objetarlo si así le conviniere, lo que no sucede cuando se presenta una certificación con los datos de la inscripción. Sexta época, cuarta parte: Vol. XVI, pág. 119, A. D. 5131/57, Rita C. Vda. de Peña, unanimidad de 4 votos. Vol. XIX, pág. 215, A. D. 7367/57, Ma. del Refugio Verduzco Vda. de Pineda, 5 votos. Vol. XIX, pág. 223, A. D. 3685/57, Dolores Hernández Vda. de Mendoza, 5 votos. Vol. XXXIV, pág. 144, A. D. 6942/56, Felipe R. Hernández, unanimidad de 4 votos. Vol. XLIII, pág. 79, A. D. 296/60, Noé Tello Coria, unanimidad de 4 votos.

Causahabientes.-El adquirente de un inmueble que reporta un embargo inscrito en el Registro Publico de la Propiedad, es causahabiente, a título particular, de la persona contra quien se decretó el secuestro, y como tal, está sujeto a las resultas del juicio.

Quinta época:Tomo LXX, pág. 3630, Rubio Pérez Elvira.Tomo LXXVI, pág. 1536, Yáñez de Torres Ignacio.Tomo LXXIX, pág. 3685, Zapata Teóduo. Tomo LXXXVII, pág. 1175, Gutiérrez Mauro.Tomo XCV, pág. 1819, Rossainz Rebeca.

Compraventa.- Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho.La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente.Quinta época:Tomo XVIII, pág. 532, Donnadieu Emilio y Coags.Tomo XXII, pág. 415, Martínez Vda. de Barraza Teodora.Tomo XXV, pág. 92, Parra Ventura.Tomo XXVI, pág. 154, Mora Vda. de Sosa Victoria.Tomo XXVI, pág. 1672, Lezama Esteban, Suc. de.

Tesis relacionadas.- Compraventa. Las divergencias sobre la fijación de precio, no son motivo para decir que éste no fue cierto y que

faltó uno de los elementos esenciales para validez del contrato y que por lo mismo es nulo. Quinta época: Tomo XVIII, pág. 532, Donnadieu Emilio y Coags. **Compraventa**. Si perfeccionado el contrato, la cosa desaparece por fuerza mayor, es incuestionable que perece para su dueño o sea para el comprador. Quinta época: Tomo XXII, pág. 415, Martínez Vda. de Barraza Teodora.

Compraventa, acción para exigir el otorgamiento de la escritura de . Si por razones de orden público, se exige que los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles, se consignen en escritura pública, no por esto pueden desconocerse los convenios entre partes cuando se ha omitido aquel requisito, siempre que consten en forma auténtica o puedan ser comprobados debidamente, para hacerlos valer. La venta de inmuebles no tiene existencia jurídica mientras no se haya llenado el requisito de la escritura; pero la obligación de otorgar esta, existe desde el momento en que se contrata y puede exigirse a la parte que se rehúsa a llenar tal requisito, que lo llene, siempre que el convenio pueda ser comprobado por cualquiera de los medios reconocidos por la Ley. Quinta época: Tomo XXVI, pág. 154, Mora Vda. de Rosa Victoria. Tomo XV, pág. 981. Verdugo Gabriel y Coags. Tomo LXXXVII, pág. 706, Miramontes de Gutiérrez Asunción.

Compraventa a plazo, titulada promesa de venta.- Son verdaderas ventas a plazo, aun cuando se les titule en el contrato de promesa de venta, aquellas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos abonos, y en que se estipula que las contribuciones serán pagadas, desde luego, por el comprador, y que al acabarse de pagar el

Página - 174

precio se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato; siendo entonces de aplicarse el artículo 2899 del Código Civil del Distrito Federal y Territorios de 1884, que permite al comprador pagar aun después de expirado el término, mientras no se haya constituido en mora, por virtud de un requerimiento, y que si éste se ha hecho, el juez debe concederle nuevo término. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 327.

Compraventa bajo aspecto de promesa de venta.- Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 336.

Compraventa, prueba de la.- No es cierto que la venta de un bien inmueble sólo puede acreditarse con el testimonio del contrato respectivo, pues cuando se trata sólo de acreditar entre los contratantes el mero hecho de que la venta se realizó, este hecho es prácticamente susceptible de acreditarse por pruebas testimonial y presuntiva. Quinta época: Tomo XXVI, pág. 154, Mora Vda. de Sosa Victoria. Tomo XXVIII, pág. 1846, Pereyra Abel Suc. de. Tomo XXXIX,

pág. 1634, Pazarán Eufemia.Tomo XLI, pág. 3287, Silva Pilar.Tomo LVII, pág. 399, Alverde Nicolás y Coag.

Construcciones, daños causados por las.-La observancia de los reglamentos de construcciones, no releva al propietario de la obligación de responder por los daños que, con su construcción, cause a terceros.Quinta época:Tomo LVI, pág. 29, Londres, S. C.Tomo LXIII, pág. 4339, Andrade Luis.Tomo LXVI, pág. 315, Rink Guillermo.Tomo LXXII, pág. 3722, Compañía Fraccionadora Anáhuac.S.A.Tomo LXXXV, pág. 1913, Administración de Bienes Raíces,S. C.

Escrituras públicas.- Conservan el valor probatorio que la ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas.Quinta época:Tomo VI, pág. 560, Briseño Jacinto.Tomo XIII, pág. 763, Cía. Mexicana Molinera de Nixtamal.Tomo XIII, pág. 985, Villarreal Ramón y Coag.Tomo XIV, pág. 908, Castañeda Ezequiel.Tomo XIV, pág. 1139, Molina Olegario.

Tesis relacionadas.-Escrituras públicas. Ningún efecto producen contra tercero, si no han sido debidamente registradas.Quinta época: Tomo X, pág. 725, Martínez Mucio P., Suc. de.Escrituras públicas. De las que se refieren a un mismo acto jurídico,debe prevalecer la que fue registrada con prelación.Quinta época:Tomo XVI, pág. 906, Harman Jury Carlos.Escrituras públicas. Los segundos testimonios de ellas tienen la misma fuerza que los primeros, si son expedidos por el Director del Archivo de Notarías.Quinta época:Tomo XVI, pág. 921, C. del Castillo Natalia.Escrituras públicas. Si por razón de la cuantía

del contrato, no exige la ley respectiva, que sean registradas, surten efectos contra tercero, desde la fecha de su otorgamiento. Quinta época: Tomo XXI, pág. 1201, Ibarquengoitia Raul, Suc.

Evicción y saneamiento.- La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada. Quinta época: Tomo CXXVI, pág. 274, A. D. 1771/55, Eleodora Ortiz de Ramírez, 5 votos. Tomo CXXVII, pág. 221, A. D. 2258/55, Rosauro Franco López, unanimidad de 4 votos. Sexta época, cuarta parte: Vol. VIII, pág. 141, A. D. 2628/57, Rodrigo Orta, unanimidad de 4 votos. Vol. XXIV, pág. 198, A. D. 1876/57, Guillermo Enciso, 5 votos. Vol. XXXIX, pág. 31, A. D. 6157/59, María Luisa Canobbio de Carrillo, unanimidad de 4 votos.

Prescripción adquisitiva, necesidad de revelar la causa de la posesión.- El actor en un juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aun en el caso del poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario originaria o derivada, de buena o mala fe, para precisar el momento en que debe empezar a

contar el plazo de la prescripción .Sexta época, cuarta parte:Vol. XI, pág. 146, A. D. 2038/57, Manuel M. Lozano, 5 votos.Vol. XII, pág. 148, A. D. 2733/57, Tomás Domínguez, unanimidad de 4 votos.Vol. XXII, pág. 354, A. D. 4509/58, Isidora Jerónimo González, 5 votos.Vol. XXXIV, pág. 141, A. D. 7140/58, Wilfrido Herrera Valle y Coag., unanimidad de 4 votos.Vol. XL, pág. 146, A. D. 5552/58, Miguel Sáinz y Herrera, 5 votos.

Prescripción adquisitiva, posesión con justo título.- En los Estados de la República donde la Ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.Sexta época, cuarta parte:Vol. XIII, pág. 265, A. D. 4171/57, Eulalia Rojas Domínguez, 5 votos. Vol.XXXII, pág.211, A.D.3758/59,Leonardo Rivera Aguirre,unanimidad de 4 votos.Vol. XXXIII, pág. 162, A. D. 67/59, José Amaro, unanimidad de 4 votos.Vol. XLIV, pág. 145, 2773/58, Norberto Guerra Anaya, unanimidad de 4 votos.Vol. LIII, pág. 85, 8 142/59, Magdalena Ruiz de Valle, 4 votos.

Prescripción adquisitiva, posesión en concepto de propietario.- La existencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para

poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. Quinta época: Tomo CXXVII, pág. 485, A. D. 2619/54, Isabel Lapaley de Brid, 5 votos. Sexta época, cuarta parte: Vol. XXII, pág. 338, A. D. 5065/58, Juan Páez, 5 votos. Vol. XXXII, pág. 220, A. D. 7523/58, Ignacio Valente Ortega Chávez, 5 votos. Vol. XXXVI, pág. 67, A. D. 7673/58, Felipe Rivas y Coags. Vol. LXXXVI, pág. 34, A. D. 5 027/6 1, Tomás Chavarría González, unanimidad de 4 votos.

Promesa de venta.- Mediante la promesa de venta no se trasmite el dominio de la cosa, pues en ella sólo se consigna una obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato definitivo. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 806.

Promesa de venta.- La promesa de venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes; contrato que, si bien no trasmite la propiedad, sí engendra derechos y obligaciones para las partes que en él

intervienen, y, por tanto, el derecho formal, no simplemente posible, por parte del vendedor, para exigir del comprador que se lleve a cabo el contrato. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 812.

Propiedad.- Las cuestiones de propiedad no pueden decidirse en el juicio de garantías, sin que antes hayan sido resueltas por el juez del conocimiento del negocio, quedando a salvo los derechos de quien alegue esa propiedad, para que los ejerza en la vía y forma que corresponda, ante las autoridades del orden común. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 817.

Propiedad, procedencia del amparo contra violaciones al derecho de.- La jurisprudencia que la Suprema Corte de Justicia ha establecido, en el sentido de que las cuestiones de propiedad no pueden decidirse en el juicio de garantías, sin que antes hayan sido resueltas por las autoridades judiciales correspondientes, sólo significa que en el juicio constitucional no pueden determinarse a quién de las dos partes contendientes corresponda la propiedad del bien cuestionado: pero cuando no existe tal disputa y se reclama la violación del derecho de propiedad y éste se ha acreditado en debida forma, el amparo es procedente, por violación de las garantías que consagra el artículo 14 constitucional, pues este concepto garantiza contra la privación, sin forma de juicio, no sólo de la posesión, sino de cualquier derecho. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del

Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 819.

Propiedad, protección al derecho de, mediante el amparo.- Cuando se trata de hacer respetar el derecho de propiedad y no de resolver contienda acerca de quien sea legítimo dueño de un bien, procede el juicio de garantías, para el solo efecto de que, reconocido aquel derecho, se mantenga en su goce el propietario, mientras se resuelve en un juicio contradictorio si su derecho debe subsistir. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág. 820.

Propiedad, prueba de la.-La propiedad es un derecho y no un hecho que pueda apreciarse por los sentidos, por lo que la prueba testimonial no es apta para demostrarla. Quinta época: Tomo CIX, pág. 897, Rodríguez Julián. Tomo CX, pág. 602, Simeón Hernández Margarito. Suplemento de 1956, pág. 382, Magdalena Güemes. Sexta época: cuarta parte: Vol. XXXI, pág. 81, A. D. 2519/59, Francisco Garza Jáuregui, 5 votos. Vol. XXXVII, pág. 85, A. D. 6999/59, Manuel Goycochea, 5 votos.

III.D. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Ley General de Asentamientos Humanos. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1976). Siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Luis Echeverría Álvarez, se decretó la Ley General De Asentamientos Humanos. Esta ley

Página - 181

es la respuesta en contra del crecimiento desproporcionado de las ciudades modernas, esta dirigida a solucionar problemas de vivienda y los generados por la convivencia en los asentamientos humanos, con una actividad planeada y coordinada del gobierno federal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, estatal y municipal.

También esta Ley da los lineamientos para la regularización de la tenencia del suelo urbano, el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano, estableciendo las competencias estatales y municipales además de que según su artículo 28 el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles como los Condominios ubicados en los centros de población se sujetarán a las normas contenidas en dicho programa y planes de desarrollo urbano correspondientes .

Se regulan las conurbaciones que es cuando dos o más centros urbanos formen o tiendan a formar una continuidad demográfica.

En esta Ley se constata asimismo la preocupación del Estado por la planeación de los futuros centros urbanos se definen conceptos como reservas o sea áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento, declaraciones de destinos de determinadas zonas que no podrán ser variados.

El Condominio como vivienda es una solución al problema de habitación originado por el desordenado crecimiento de los centros urbanos ,esta ley se refiere a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos tendiente a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante, el fomento de ciudades de dimensiones medias a fin de evitar las que por su desproporción producen impactos económicos negativos y grave deterioro social y humano; a la

descongestión de las grandes urbes; El mejoramiento de la calidad de la vida en la comunidad; la mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos, problemas importantes en los condominios.

Los condominios que hemos clasificado de interés social y vecinales son un tipo de vivienda a que se hace referencia en esta ley, ya que esta ordena los asentamientos humanos mediante la regulación del mercado de los inmuebles dedicados a la vivienda popular y a la promoción de obras para que todos los habitantes del país tengan una vivienda digna.

Asimismo en esta ley se fijan las normas a las que se sujetarán los municipios en la creación y administración de sus reservas territoriales; en el control y vigilancia de la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; en su intervención en la regularización de la tierra urbana y en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y se establecen los procedimientos para la expedición de decretos y de resoluciones administrativas referentes a la ordenación del desarrollo urbano; en la inteligencia de que contendrán, como mínimo, un estudio previo del caso considerado y comparativo de otras soluciones posibles, la obtención de criterios técnicos sobre el particular y las fórmulas de consulta popular; además esta ley promueve el cumplimiento de planes o programas de desarrollo urbano que deberán ejecutarse y las autoridades competentes para otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones,

fusiones y reotificaciones de acuerdo con las leyes, reglamentos, planes o programas y declaratorias en vigor.

Regula también esta ley la creación, manejo y administración de las reservas territoriales para el crecimiento urbano y de las zonas sujetas a conservación ecológica. Así como la conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico; y establece que, para la ejecución de acciones de mejoramiento de los centros de población, las leyes locales establecerán las normas para el ordenamiento ecológico.

De importancia en esta ley son las ya mencionadas declaratorias de reservas ,ya que un edificio de condominios o un conjunto habitacional pueden quedar incluidos en ellas, quedando sujetos a esta legislación en cuanto a su transmisión. Se prescribe que a los municipios correspondera formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, estableciendo "reservas" que contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el registro correspondiente, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el plan o programa correspondiente.

Los gobiernos de los municipios y de las entidades federativas, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán en los términos de las leyes locales correspondientes, un derecho de

preferencia para adquirir los predios comprendidos por las declaratorias de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán los gobiernos de los municipios y de las entidades federativas, para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva.

Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en los planes o programas de reserva y declaratorias mencionadas en este artículo. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes.

Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos, planes o programas de desarrollo

urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias o autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano aplicables, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los funcionarios responsables serán sancionados conforme lo establezcan las leyes en la materia.

El Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, convendrá con los gobiernos de las entidades federativas y los municipios, mediante los mecanismos de coordinación que prevé la Ley de Planeación, la operación administrativa del sistema nacional de suelo y de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, el cual tendrá por objeto establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de acuerdo con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo y en los Programas Sectoriales realizará estudios que determinen, a nivel nacional los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda. Los gobiernos de los estados y municipios, en la esfera de sus competencias, realizarán igualmente estudios que

determinen las necesidades para la ejecución de sus respectivos planes y programas.

En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales, provenientes del dominio de la Federación, la enajenación de predios que realicen las dependencias y entidades de la administración pública federal, las entidades federativas y los municipios, o sus entidades paraestatales estará sujeta a las siguientes normas: I. Que el solicitante no sea propietario de casa habitación en ninguna localidad; II. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes; III. La superficie corresponderá al lote tipo o de tamaño promedio de la localidad; IV. Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito correspondiente se otorgará a la tasa de interés que para la vivienda de interés social fijen las autoridades competentes, y V. El precio de los lotes y predios se determinará con base en dictamen valuatorio.

Las entidades privadas cuya actividad sea la construcción de viviendas de interés social para adquirentes que tengan bajos ingresos, podrán, con arreglo a programas específicos debidamente autorizados, adquirir terrenos que les enajenen las entidades públicas, siempre que se comprometan, a su vez a enajenar los predios y lotes a los solicitantes con plena observancia a las normas de este ordenamiento en cita.

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

También durante el gobierno del Presidente C. Luis Echeverría Alvarez se decretó la Ley Del Desarrollo Urbano Del Distrito Federal (Publicada en el Diario oficial de la Federación el día 7 de enero de 1976)

Esta Ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal para mejorar las condiciones de vida de la población y procurar que la vida en común se realice con mayor grado de humanismo y procurar a los habitantes el contar con viviendas dignas.

También esta Ley tiene estrecha relación con la Ley de Asentamientos Humanos ya que se refiere en concreto a los planes de desarrollo urbano del Distrito Federal y su coordinación con el gobierno federal y los gobiernos estatales vecinos en las zonas conurbadas.

No se podrá registrar ningún acto, contrato o afectación que no se ajuste al Plan Director para el Desarrollo Urbano y a los destinos, usos y reservas establecidos.

El Plan Director que es formulado por la Dirección General de Planificación, contiene las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano y de las viviendas.

Esta Ley contiene también la regulación sobre los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y las fusiones subdivisiones reotificación y fraccionamiento de terrenos.

Además la "Sección Cuarta" de esta Ley está dirigida exclusivamente a las viviendas, clasificandolas, determinando las zonas

correspondientes, áreas que deben donarse al Departamento del Distrito Federal, vinculando las viviendas con el transporte, la proximidad de los centros de trabajo, etc.

En esta ley se prescribe que la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá a:

- I. Preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente;
- II. Lograr la distribución equilibrada de la población en el territorio;
- III. Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana;
- IV. Incrementar la función social de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza;
- V. Promover el desarrollo económico de las zonas agrícolas y forestales, con el fin principal de mantener el equilibrio ecológico del Distrito Federal;
- VI. Fomentar la adecuada interrelación socio-económica del Distrito Federal dentro del sistema nacional;
- VII. Distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;
- VIII. Procurar que la vida en común se realice con un mayor grado de humanismo;
- IX. Promover y orientar una mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que se generen en el Distrito Federal;
- X. Evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular;y

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

III.F.Ley Federal de Vivienda.

Siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Miguel De La Madrid Hurtado, el H. Congreso de la Unión le dirigió un decreto que correspondió a la Ley Federal de Vivienda reglamentaria del artículo 4o. párrafo cuarto de la Constitución General de la República. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1984).

Esta ley es relevante para esta tesis ya que el Condominio lo hemos encuadrado principalmente como vivienda, y esta ley federal reglamenta los lineamientos generales a este respecto en el país.

El artículo cuarto de nuestra Constitución en su párrafo quinto nos dice: " Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa .La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". Y es la Ley Federal de Vivienda la ley que precisamente establece dichos instrumentos y apoyos necesarios para que se pueda lograr ese objetivo de vivienda digna.

En esta Ley se dan los lineamientos generales de la política nacional de vivienda y se establece el Sistema Nacional de Vivienda .

Se da también el concepto de vivienda de interés social (aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que

resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate).Y es a este tipo de vivienda al que se dirige principalmente esta Ley desarrollando planes de coordinación entre los sectores público y privado y niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal, creandose inclusive los Comités Estatales de Normas y Promoción de Vivienda y estableciendo sus funciones para el desarrollo de viviendas.

La Ley contiene asimismo las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con los gobiernos de los estados, con los municipios y con los sectores, social y privado, para el establecimiento del mencionado Sistema Nacional de Vivienda.

Es de tomar en cuenta que de igual forma en esta Ley se contienen referencias desde el punto de vista de ejecución y coordinación de planes y programas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, los cuales seguramente ahora quedarán a cargo de la nueva Secretaría Social a cargo del Sr. Luis Donald Colosio, como el Programa Sectorial de Vivienda, del cual se especifica su contenido y acciones y lineamientos básicos.

También se hace referencia en esta Ley a la Ley de Planeación y a la Ley General de Bienes Nacionales y a la forma de las transmisiones de bienes del dominio privado de la Federación con fines de vivienda, los procedimientos y las autorizaciones que son necesarias.

Por otro lado y con el fin de fomentar la adquisición de viviendas también se contempla en esta Ley la coordinación entre dependencias del Ejecutivo como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales.

Además se reglamentan las Sociedades Cooperativas de Vivienda para producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, construcción y mejoramiento de los proyectos habitacionales, promoción de dichos proyectos y conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.

Luego entonces, esta ley es reglamentaria del artículo 4o., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II. La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

III. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

IV. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;

V. La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social.

VI. El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda

urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia mexicana;

VII. El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

VIII. El impulso a la función de la vivienda como un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población rural en su medio;

IX. El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad;

X. La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda a efecto de reducir sus costos;

XI. La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente;

XII. La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda y

XIII. La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Programas de Vivienda.- Las acciones del Gobierno Federal para atender el problema de la vivienda en México inician luego de que en el Artículo 123 Constitucional se plasmó la obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores; por lo que, en 1934 se pone en operación un Programa de

Viviendas Económicas destinadas a los trabajadores del Departamento del Distrito Federal, y en 1935, el reciente creado Instituto Mexicano del Seguro Social construye unidades habitacionales para sus derechohabientes.

En 1947 con créditos del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas se desarrollan programas habitacionales en favor de los sectores medios y bajos de la población creándose en 1949, el Fondo de las Habitaciones Populares.

En 1954 aparece el Instituto Nacional de la Vivienda, y en 1955 la Dirección de Pensiones Militares. Ambos organismos contribuyen, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, al impulso en la construcción de vivienda media y popular.

En 1958 Petróleos Mexicanos inicia programas de vivienda para sus trabajadores, labor que a la fecha continúa desarrollando.

En la década de los sesenta aparecen dos importantes instituciones que fortalecen las acciones del gobierno en este renglón; en 1963 el Fondo de Operaciones y Descuento Bancario a la Vivienda (Fovi) y, en ese mismo año, el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (Foga)

Ya para los años setenta encontramos a los grandes fondos de los trabajadores: Infonavit, Fovissste y Fovimi y el entonces Instituto Nacional de Desarrollo de la Comunidad (Indeco), que desaparece como tal a principios de la década de los ochenta, dando lugar a los Institutos Estatales de Vivienda, en el marco de la Política de Descentralización Nacional.

En 1981 se crea el fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo que abre la oportunidad de atender de

manera más efectiva a la población asalariada de bajos ingresos, mediante el apoyo a la autogestión el financiamiento a los programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios.

En 1982, con la creación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el Gobierno Federal tiene un instrumento eficaz para formular y conducir la política nacional de vivienda.

En febrero de 1983 se eleva a rango constitucional el derecho a la vivienda, y en diciembre del mismo año se expide la Ley Federal de Vivienda, que reglamenta el artículo 4o. Constitucional.

En 1985 fue implementado un Programa Emergente de Renovación de Habitación Popular que fue aprobado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre, que posteriormente fue instrumentado legalmente por el Artículo Segundo Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de mayo de 1986 por el que se adicionó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, con un Capítulo VIII. Ambos decretos son de importancia porque contribuyeron a solucionar la necesidad social de proporcionar habitación a todos los damnificados de los sismos de 19 y 20 septiembre de 1985.

Con fecha 13 de noviembre de 1987 se emitió un Decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 del mismo mes y año por el que autoriza la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupantes de las viviendas y locales comerciales que estén integrados a éstas, preferentemente aquéllas que quedaron sujetas al régimen de rentas congeladas derivadas de los Decretos publicados en el Diario Oficial de la

Federación los días 8 de mayo de 1946, 31 de diciembre de 1947 y 30 de diciembre de 1948.

También en 1987, el Fonhapo adecúa sus reglas de Operación, y en 1989, actualiza sus reglas de operación incrementando la base de los créditos y fortaleciendo la simplificación para su otorgamiento.

Dentro de las más recientes acciones del gobierno encontramos al Programa Sectorial de Vivienda 1989-1994, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que tiene el propósito de enfrentar el rezago acumulado en materia de vivienda y disminuirlo en lo posible en forma gradual y sostenida.

Con este Programa la SEDUE planea: 1) mejorar la eficiencia de los programas habitacionales del sector público para ampliar su cobertura de atención a los grupos de menores ingresos; 2) Crear nuevas y mejores condiciones para ampliar la participación de la sociedad en la producción de vivienda, mediante una intensa concertación entre el sector público y los sectores social y privado. (63)

Vamos a agregar a este marco jurídico el Acuerdo No. 901 del Jefe del Departamento del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del D.D.F., el 15 de julio de 1973, que es importante para la legalidad de las Asambleas de Condóminos, ya que en caso de litigio por incumplimiento de reglas establecidas por dicha Asamblea, dentro de las pruebas que deberá ofrecer el Administrador deberán estar incluidos los acuerdos de la misma que no fueron cumplidos y que

(63) Nieto López, Gerardo. Catedrático Universitario en las asignaturas de Planificación y Desarrollo. Datos tomados de su artículo "SEDUE: Atención especial a grupos de menores ingresos", publicado el 9 de enero de 1990 en el periódico "Excelsior". Sección A, continuación a la 2da. parte.

originen la controversia y estos deben constar en un Libro de Actas que debe estar debidamente autorizado por las autoridades, requisito sin el cual podrá objetarse; y como es el caso que dicho libro de actas contiene las reglas en particular de cada Condominio elaboradas por sus moradores, es importante que estén debidamente cubiertos todos los requisitos formales. La mayoría de los Condóminos no cumplen con este requisito por ignorancia o decidia, pero con esta actitud solo provocan que, como ya se expresó al principio de este párrafo, en caso de litigio, si no está autorizado el Libro pueda ser objetado por no cumplir con los requisitos formales descritos.

Textualmente:

"Se autoriza al Jefe de la Oficina de Asuntos Notariales y Jurídicos, dependiente de la Dirección General Jurídica y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, para que en representación del Gobierno del Distrito Federal autorice los libros de actas de la Asamblea de Condóminos así como el de Registro de Acreedores, a que se ha hecho referencia."

III.E. Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal y Procuraduría Federal del Consumidor en materia de Condominio.

Es competencia de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal la orientación y asesoría sobre el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de condominio, particularmente, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; así como lo relacionado con la administración del inmueble, siempre y cuando se

cumpla la característica de que ésta no sea remunerada, conciliando los conflictos que se susciten entre condóminos y entre éstos y la administración.

En la actualidad se han multiplicado a nivel internacional, la creación de instituciones que tienen como objetivo primordial el constituirse en instrumentos para reducir la brecha que se ha abierto entre la ciudadanía y los órganos del gobierno.

Los antecedentes de dichas instituciones se pueden encontrar en las tribus germánicas, con el funcionario representante del Rey denominado Senechal, encargado de supervisar las actuaciones administrativas y judiciales de los agentes que representaban al reino en las diferentes regiones de Suecia. Al enriquecerse sus tareas con la facultad para presentar acusaciones en los casos de comisión de delitos y como una fase de su desarrollo, se convirtió en el Canciller de Justicia, para surgir posteriormente el Ombudsman en la Constitución Sueca de 1809.

El surgimiento del ombudsman se dió en la época en que nacieron las garantías procesales y otros medios de defensa de la legalidad con relación a los actos de autoridad frente a la libertad individual, debido a lo cual, se le asignó también la tarea de salvaguardar las libertades ciudadanas ante los órganos gubernamentales.

En la Ciudad de México se tomó la determinación para crear una institución con rasgos característicos de Ombudsman la cual cristalizó en un acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito
Página - 199

Federal que se publicó en enero de 1989 formalizando la existencia del Procurador Social y propiciando el inicio de sus labores, de manera definitiva en el mes de julio de 1989.

La Procuraduría Social es concebida como un medio de control de la Administración Pública del Departamento del Distrito Federal, pretendiendo mejorar las relaciones de dicha administración con los ciudadanos, evitando o rectificando las deficiencias o irregularidades y logrando que los funcionarios actúen con mayor sensibilidad en la atención de la ciudadanía, y que ésta acepte el cumplimiento de las normas establecidas. Se busca la modernización de la actuación administrativa y la defensa de los derechos del individuo. (64)

La diferencia fundamental entre la intervención de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal y la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de condominios es que mientras la primera orienta a los propietarios de inmuebles en condominio sobre las disposiciones legales sobre la materia y somete a conciliación los conflictos que se suscitan entre los condóminos o entre estos y la administración cuando ésta no es remunerada, la segunda interviene para los casos en que la administración de los condominios se contrate en forma remunerada, ya sea por administración profesional o por autoadministración, debido a que por ser una prestación de servicios, la Procuraduría Federal del Consumidor es la facultada para conocer de estos conflictos.

(64) Ordóñez José Luis, Todo Sobre la Administración de Condominios Editorial Limusa, S.A. de C.V., Primera edición 1991. Capítulo 14. Págs. 193 a 211.

Cuando se trate de venta de condominios, la Procuraduría Federal del Consumidor asesorará e intervendrá desde el contrato de promesa de compra venta -que en este caso es la promesa de vender y comprar un departamento, vivienda, casa o local en condominio -y que consistirá en que las partes se obliguen a celebrar, posteriormente, el contrato de compra-venta, hasta la celebración de éste último-aún cuando se efectúe con alguna modalidad, como puede ser: hipoteca, reserva de dominio o reserva de propiedad-siempre y cuando en dicha operación el proveedor sea fraccionador o constructor y no una transacción entre particulares, en cuyo caso queda bajo la competencia de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.(65)

(65) Ordoñez José Luis. Ob. Cit. Capítulo 15 .Págs. 213 y 214.

CAPITULO IV. Repercusiones Sociales.

IV.A. Fuerzas Sociales en pugna entre los habitantes de Condominios en el Distrito Federal.

En los primeros capítulos de esta tesis se hizo referencia a la propiedad desde distintos puntos de vista jurídicos, en este capítulo nos vamos a referir a la propiedad desde el punto de vista sociológico, tratando de encontrar el origen de la mayoría de los problemas de convivencia que sufren los habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en Condominio.

Los problemas sociales y fuerzas en pugna entre Condominios se pueden resumir principalmente bajo cinco rubros: Escasez de Vivienda (fuerza económica), Propiedad Individual frente a Propiedad Social (fuerza psicológica), Inmigraciones (Del campo y la provincia a la ciudad y de otros países al Distrito Federal), Imprevisión e Irresponsabilidad y Diferencias entre Clases Sociales.

Del desarrollo histórico de la vivienda expuesto en los capítulos anteriores de esta tesis podemos deducir que el Condominio es solución a un problema de habitación en las ciudades, por lo tanto el primer problema social al que nos debemos referir es al que ocasiona la escasez de vivienda en el Distrito Federal.

El maestro Antonio Caso valora los aumentos de la población en razón directa del crecimiento de las necesidades del grupo

social, sosteniendo lo siguiente(66): "Cuando una sociedad aumente su población, no solo se produce el incremento de las necesidades que antes existían, sino que aparecen nuevas necesidades; porque también en las actividades humanas, como en los hechos físicos y biológicos, al incremento cuantitativo de la causa sigue la multiplicación correlativa de los efectos."

Siguiendo lo expuesto por el maestro Antonio Caso una de las nuevas necesidades que surgieron en la Ciudad de México al aumentar la población fue la de nuevos tipos de vivienda y para satisfacer estas nuevas necesidades surgen los Condominios.

Se puede afirmar que los Condominios son un satisfactor del problema de vivienda ya que contrariamente a otros problemas urbanos, la vivienda es un problema esencialmente económico o, mejor aún, una serie de factores económicos relacionados entre sí, los costos del terreno, los de construcción y mantenimiento y los de los servicios municipales y el transporte y la vivienda en condominio da solución aunque sea parcialmente al acceso de vivienda, dividiendo los costos de las partes comunes entre todos los condóminos y haciendo atractivo para los constructores el edificar este tipo de habitaciones sobre todo por el costo .

Los Problemas sociales por la escasez de vivienda que ayuda a eliminar la edificación de condominios, por ejemplo los vecinales, son principalmente: la promiscuidad, que priva entre los habitantes de viviendas improvisadas o ciudades perdidas o vecindades en estado de abandono, ya que en un espacio mal diseñado y previsto solo para

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

una familia normalmente viven hasta seis provocando esto a su vez otros problemas como insalubridad, delincuencia, falta de oportunidades e incultura, problemas que si no se solucionan al menos se atenúan en Condominios de tipo vecinal, ya que a pesar de que el espacio de los mismos sigue estando reducido está mejor diseñado y obedece a una planeación con instalaciones sanitarias adecuadas, además de que los materiales empleados en la construcción exponen mucho menos a sus habitantes a los abusos de delincuentes por hacerles más difícil el acceso.

No abundamos más en este tema de la escasez de vivienda ya que la intención de esta tesis más que centrarse en este problema es hacer de una de las soluciones de éste, o sea los condominios, el objeto de estudio, por lo que por el momento solo subrayaremos, recordando al maestro Caso, que la solución de un problema como la vivienda trajo consigo otros problemas que son a los que se refiere esta investigación.

Al hombre para estudiarlo hay que concebirlo dentro de una sociedad, o sea son dos existencias que se interrelacionan, para hacer un estudio del hombre hay que estudiarlo inmerso en la sociedad y para comprender los valores de una sociedad hay que estudiar primeramente los valores del hombre.

El hombre dentro de los principales valores y derechos que requiere le sean respetados por todos, incluyendo en ese "todos" al Estado, incluye a la propiedad.

"La idea de propiedad lleva inherente la de individualidad, la propiedad es sagrada, porque representa el derecho de la persona misma, nuestra primera propiedad es nosotros mismos, nuestro yo, "el

"yo", he aquí la propiedad primitiva y original, la raíz y el modelo de todas las otras, nuestra libertad, nuestro pensamiento, las cosas las asimila el hombre a sí mismo, les da el sello de su persona, para el hombre el derecho de propiedad o no existe o es absoluto."

En la actualidad en una Ciudad de México que ha tenido un exagerado desarrollo económico, social y demográfico, a pesar de estar consagrado el derecho de propiedad por nuestra Constitución, cada día es más difícil hacerse de una vivienda propia, es un anhelo, una esperanza, el hombre trabaja y es apoyado por el Estado y por las instituciones de crédito, sin embargo los inmuebles siguen siendo una quimera para un gran número de habitantes de esta Metrópoli.

Una opción para el acceso a una propiedad inmueble es la copropiedad, unirse varios individuos para compartir cargas comunes y poder pagar entre todos el precio de un bien inmueble, para tener un espacio propio; otra opción son los condominios.

Pero para el hombre del siglo pasado que incorpora las cosas a su personalidad, que concibe la propiedad como absoluta e indivisible le es difícil en este siglo concebir la copropiedad, el compartir su "yo".

Aun más difícil para ese hombre es concebir un régimen en que es propietario y copropietario al mismo tiempo como es el caso del Condominio, ésta puede ser una de las razones de los conflictos, un primer conflicto con el "yo" dividido, fragmentado.

No es necesario creer a pie juntillas la teoría expuesta, pero sí se debe observar que en el siglo XX en el mundo de las ideas se han dado revoluciones que han tenido todas como bandera lo social por encima de lo individual.

De todas las Constituciones de los Estados de la República y otros países que se han expuesto en esta tesis se desprende un respeto hacia la propiedad que solo podrá ser violado por el interés público, por el interés social.

Lo anterior es la evidencia del cambio social del pensamiento mundial, pero ¿el hombre está dispuesto a renunciar a su individualidad?, ¿El hombre está dispuesto al sacrificio en favor de la sociedad?

Nos encontramos con un problema existencial, no con un problema jurídico. El autor de esta tesis no pretende adentrarse en dichos problemas, sino poner en evidencia un conflicto social.

En los condominios existen problemas entre los habitantes por no respetar los derechos ajenos, pero el problema central es ¿cuáles son los derechos ajenos?, la ley nos responde objetivamente con reglamentaciones, el Código Civil y la Ley del Condominio, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva del Condominio, las Escrituras particulares de cada Condominio, nos dan esta respuesta objetiva, pero ¿el hombre entiende esos conceptos? y no refiriéndonos a si tiene conocimientos suficientes para entenderlos o comprender el significado gramatical de los mismos, sino ¿entiende que debe respetar el derecho de los demás?.

Cualquiera que haya asistido a una asamblea de condóminos en el Distrito Federal, podrá darse cuenta que dichas preguntas no pueden contestarse fácilmente.

Aparentemente la respuesta es clara: por supuesto que el hombre moderno entiende el concepto de propiedad privada, el de propiedad social, y entonces ¿por qué tanto conflicto entre condóminos?.

El hombre moderno con el producto de su esfuerzo logra comprar un Condominio, lo ocupa, lo asimila a su "yo" y entonces ¿ como va a admitir que otras personas le indiquen de que color se va a pintar el frente de su propiedad porque es parte de la fachada del edificio, o que le indiquen cuando tiene que bajar el volumen de su radio ?.

¿Dónde queda aquel concepto de que la casa de un hombre es su castillo?, ¿como puede ser rey, si las decisiones de las partes comunes como pasillos y escaleras que conducen a su "castillo " las tiene que tomar con una serie de individuos que en la mayoría de los casos no son ni siquiera de su familia?

Esta es una de las fuerzas que hay que tomar en cuenta en los Condominios modernos, el hombre actual que habite un condominio debe conocer las disposiciones legales respectivas y debe entender el sentido de las mismas, vivir en Condominio es un fenómeno actual en nuestra Ciudad y debe de aprender los lineamientos que lo puedan llevar a gozar de la armonía que anhelamos todos en nuestros hogares. Pero esto debe entenderse por todos los habitantes de los Condominios y debe respetarse también por todos las leyes expedidas al respecto.

En relación al conflicto entre la propiedad individual y la propiedad social expuesto en los párrafos anteriores, hay que citar también al sociólogo Ely Chinoy, el cual nos da la versión moderna sociológica de la propiedad refiriéndose precisamente a la propiedad social como un hecho actual diciéndonos: " La idea europea y norteamericana de la propiedad privada, que implica el derecho absoluto del propietario a hacer lo que quiera con sus bienes, parece implicar una antítesis entre el individuo y la sociedad con respecto a la propiedad, en la medida en que el individuo hace valer sus derechos frente a las

exigencias de la sociedad. Esta antítesis, que se ve reforzada por la tajante dicotomía frecuentemente esbozada entre la propiedad pública y la privada, es sumamente engañosa; pues la propiedad privada, como cualquier clase de bien, no sólo está sujeta inevitablemente a los distintos controles sociales, sino existe únicamente en virtud de instituciones sociales aceptadas. Los hombres pueden disfrutar de la propiedad privada solamente porque la sociedad se los permite" (67). Más aún, como han apuntado Hamilton y Till, (68) "En cada pueblo, la convención limita las oportunidades que permite la propiedad; el derecho, que descansa en la costumbre, distribuye los bienes entre los individuos y la comunidad; y la moral restringe incluso el placer que tiene un hombre para hacer lo que quiera con lo suyo".

Ninguna sociedad permite a los hombres una libertad ilimitada en el uso de las cosas que poseen. Permitirlo, como alguna vez observó un intelectual alemán "conduciría a la disolución de la sociedad", ya que ello haría que los hombres pudiesen desatenderse de los requerimientos de la vida social organizada. La posesión de la propiedad no es sólo o incluso de manera primaria, una relación entre personas y cosas; también establece relaciones entre las personas. Los derechos del poseedor deben de ser respetados por los demás y respaldados por la comunidad contra cualquiera que pudiese desafiarlos. Las numerosas leyes contra robos e infracciones, por ejemplo, contienen no solamente las reglas codificadas, sino también

(67) Chino, Ely. La Sociedad. Una introducción a la Sociología. 1a. Edición en español. Octava reimpresión. Editorial Fondo de Cultura Económica. México 1977. Pág. 246

(68) Walton, Hamilton y Till Irene. "Property", en Encyclopedia of the Social Sciences, Nueva York: MacMillan, 1930, III. pp 529-30. Citado por Ely Chino. Pág. 246.

sanciones impuestas por la sociedad contra cualquiera que viole los derechos de propiedad.(69)

El problema práctico estriba en que los condóminos tienen serios problemas en establecer la diferencia entre las propiedades de uso individual y de uso común, es el problema central de la propiedad individual y la copropiedad de partes de uso común, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio señala solo dos casos especiales respecto de contribuciones a las partes comunes: la propiedad común solo entre los condóminos colindantes, entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales; y el otro caso especial es el de bienes comunes entre solo cierto grupos de condóminos, referente a cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, señalando que los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones.

Dichos preceptos en opinión del suscrito no son completamente claros ni completamente justos, ya que se prestan a que algunos condóminos los interpreten mal y pretendan hacer valer leyes del siglo pasado y no quieren cooperar, creando cadenas de resentimientos, por ejemplo:

En los condominios verticales, es normal un conflicto entre condóminos respecto de los gastos relativos a reparaciones a la

(69) Chisoy, Ely. La Sociedad. Ob. Citada. Pág. 247

azotea como impermeabilizaciones ya que los condóminos de los pisos bajos generalmente se niegan a cooperar, alegando que ellos no van a la azotea y que dicha azotea es el techo de los condóminos de los pisos altos y por ello a estos les corresponde pagar solos dicho mantenimiento,también es común que los condóminos de los pisos bajos se niegen a cooperar con los gastos de mantenimiento del elevador,alegando que no lo usan (como en el siglo pasado al empezar a reglamentarse el condominio, que cada condómino pagaba y arreglaba su parte de escalera),lo que dará como resultado que los condóminos de los pisos altos no cooperarán si se necesita por ejemplo fumigar o pintar el área de estacionamientos, porque las plagas normalmente no llegan a los pisos altos y el techo del estacionamiento es el piso de los condóminos de los pisos bajos y por lo tanto a ellos corresponde cubrir solos las cuotas de mantenimiento correspondiente. Como los anteriores, se pueden relatar muchos casos que únicamente son evidencia de que la ley debe ser más clara y específica en este respecto de las propiedades comunes o sociales y respecto de las cuales les corresponde a todos los condóminos cooperar con el mantenimiento.

La Ley da la solución diciendo que las normas especiales podrán constar en el reglamento del condominio, esta "lavada de manos " ha sido común desde que surgió la primera legislación al respecto,dejando la ley a los particulares la interpretación, sin dar reglas claras al respecto.

Es claro que aplicando el sentido común y la inteligencia los condóminos pueden llegar a ver claramente cuales son las partes individuales y las sociales, y fijar reglas de ayuda mutua entre

condóminos a pesar de no corresponderles realmente alguna obligación como en el derecho internacional por reciprocidad pero desgraciadamente o afortunadamente no todas las personas tienen las mismas opiniones e ideas y ante esta laguna de la ley empiezan a surgir divisiones entre los condóminos, por ejemplo de los casos planteados surgiría el grupo de "los de arriba" contra " los de abajo".

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

Wayne A.Cornelius nos dice al respecto " Los inmigrantes de bajos recursos que llegaron a la ciudad de México durante el período comprendido entre 1930 y 1950 se asentaban por lo general en viviendas multifamiliares baratas del viejo centro urbano;posteriormente,cuando sus finanzas lo permitían, se trasladaban hacia la periferia,donde había terrenos disponibles para asentamientos ilegales o para comprarlos a bajo precio, y en los cuales se podían construir viviendas para una familia.No obstante, durante las últimas dos décadas,a medida que la cantidad y calidad de las viviendas de bajo costo en el centro de la ciudad disminuía

rápidamente, los inmigrantes recién venidos se juntaron con los que llegaron primero en la búsqueda de alojamiento en la periferia urbana. Además ...se les han incorporado amigos o parientes, para quienes la cercanía de familiares ya establecidos es un factor muy importante al elegir su lugar de residencia dentro de la ciudad. Finalmente, las oportunidades que ofrece la residencia en los asentamientos precarios de la periferia-vivienda libre de alquileres, su propio terreno, aislamiento del ruido y de la contaminación del centro de la ciudad, y algunos aspectos similares a los de la vida rural (espacios abiertos, tranquilidad, cultivo de vegetales y ganadería en pequeña escala)-han hecho esos asentamientos atractivos en particular para los inmigrantes recién llegados."(70)

Algunos de estos inmigrantes, cuando tienen acceso a una vivienda en Condominio, tratan de vivir en ella como si no hubieran salido de sus provincias y los espacios siguieran siendo grandes e individuales, cierran áreas comunes buscando más espacio, continúan tratando de conservar sus tradiciones, por ejemplo, en las poblaciones pequeñas es costumbre hacer reuniones para eventos sociales como fiestas de quince años, bautizos, bodas, las cuales son grandes eventos y se invita a todos los habitantes de la comunidad y dura varios días la celebración, estas costumbres se pueden actualmente constatar en comunidades cercanas al Distrito Federal y Delegaciones con poblaciones que han sido unidas al D.F. como Xochimilco .

Los inmigrantes en los Condominios para dicho fin utilizan las áreas comunes y desarrollan conductas que solo son evidentes del

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

desconocimiento de las regulaciones relativas a este tipo de vivienda, ya que no consideran necesario recabar el consentimiento de los demás condóminos que probablemente no compartan sus tradiciones, y si estos les prohíben ese tipo de celebraciones, consideran esto como una agresión y fuente de resentimientos.

Los inmigrantes también en muchos casos proceden de otros países y generan los mismos problemas sociales cuando pretenden hacer compartir costumbres, tradiciones y cantos con los condóminos que no comparten este tipo de costumbres y que pueden ser la mayoría en un determinado condominio, dando como resultado igual que en el caso anterior, que si estos le prohíben o llaman la atención, esto para el Condómino inmigrante si no entiende la situación, solo generará resentimiento contra los otros condóminos.

Por lo que hace a la irresponsabilidad vamos a tratar este problema desde dos puntos de vista el de los "condueños improvisados" y el de los "condueños temporales". Muchos inquilinos sin posibilidades económicas inmediatas para convertirse en propietarios de los departamentos que rentaban, debido a diversas razones, como el terremoto de 1985, fueron impulsados y auxiliados por las autoridades para convertirse en dueños de dichos departamentos después de reconstruirlos, lo que resolvió un problema, pero creo otros de irresponsabilidad.

Cuando, los ahora condominios vecinales eran vecindades, el dueño y arrendador se tenía que preocupar (normalmente poco, pero si trataba de cuidar su inversión) por el mantenimiento, y el inquilino no se preocupaba más que por pagar la renta; ahora el inquilino es dueño,

pero no está educado para ser dueño por lo que se convierte en condómino irresponsable, antes como dijimos su única responsabilidad era pagar la renta y ahora preocuparse como dueño a algunas personas les cuesta trabajo.

El Estado los ayudó y los hizo dueños, de la noche a la mañana, y algunos se convirtieron en condueños irresponsables, esperando que también las autoridades les sigan resolviendo sus problemas y no cooperan con las cuotas de mantenimiento, no asisten a las asambleas, no tratan de informarse respecto de las leyes relativas, etc.

No se critica la medida, ésta fue buena, mejoró la calidad de vida de los habitantes, les proporcionó viviendas pequeñas pero sin problemas de sanidad, los condominios vecinales, solo se hace notar que algunas personas tal vez por falta de información no han asimilado todas las responsabilidades que son inherentes a su nueva calidad de condueños. Con la construcción de viviendas como las creadas en los condominios de carácter vecinal en las que anima a sus habitantes un nuevo espíritu, derivado entre otras cosas del hecho de sentirse y ser propietarios de su vivienda, de una mayor amplitud de espacio habitable que elimina la promiscuidad y de mayores condiciones de higiene, se debe impulsar sobre todo a los padres de familia a vigilar más la educación de sus hijos, salir de la apatía y fomentar la generación de condueños responsables, fomentar el hombre el "yo" que considera de las cosas, de las más importantes al inmueble, porque ahí se formó él y va a formar a su familia.

Otro problema es respecto de la movilidad social, existen diversas razones para decidir vivir en condominio, para algunos es un fin y para otros un medio, ciertas personas deciden dejar sus casas de propiedad individual, buscando en los condominios mayor seguridad o porque sus casas familiares al casarse o separarse de ella los hijos resultan demasiado grandes impulsando y generando sentimientos de soledad y hay otro sector de la sociedad que considera que los condominios es el primer paso para hacerse de una "verdadera propiedad", "en lo que compro casa", entonces no les importan mucho ni los problemas ni los vecinos, ya que los consideran temporales.

Esta actitud es equivocada, ya que si a los costos se refieren por "casa propia", existen condominios que cuestan mucho más que una casa, se debe cambiar esa actitud y comprender que a pesar de que no se puede criticar el deseo de más confort y comodidades para la familia deben de tomar conciencia de que los condominios son su hogar y el hogar tal vez definitivo de los otros condueños.

Respecto de los condueños señalados en primer lugar, los condueños definitivos, hay que señalar que tampoco el exceso de responsabilidad es bueno. Es decir, como consideran ese su hogar definitivo tienden a exagerar en los gastos de mantenimiento, buscando lo mejor que normalmente es lo más caro y en este aspecto lesionan los ahorros de los condueños temporales surgiendo conflicto que se refleja en las diferencias de opinión en las asambleas de condóminos y se crean grupos de poder, fuerzas sociales en pugna.

Se debe buscar el justo medio entre los intereses de estos diferentes tipos de condueños buscando la conciliación para que ambos consigan sus fines y mientras lo logran vivan en armonía.

El maestro Gomezjara (71) nos dice "Los individuos dentro de la sociedad ocupan diversas posiciones jerárquicamente superpuestas y representadas a través de capas sociales superiores e inferiores. Estos sectores sociales se llaman clases sociales y forman parte de la estructura social. Si bien no siempre han existido las clases sociales, como en la sociedad primitiva, a partir del régimen esclavista, la sociedad se encuentra dividida en clases."

Este tema de las clases sociales, en opinión del suscrito, es tratado de una manera sumamente impactante desde el punto de vista social, por Carlos Marx, que nos dice que los hombres dentro de la sociedad ocupan un lugar determinado (clase social) independientemente de sus deseos o de su conciencia. Esta clase social es producto de la división de los medios de producción entre clases poderosas y las clases desposeídas. Esta división surge, según Marx, a raíz de la aparición de la propiedad privada en el esclavismo, en el feudalismo y en el capitalismo, por lo tanto, las ideas o conciencia (ideologías) de los hombres, están determinadas por la clase social y el período histórico en que viven. (72)

Para la definición de clases sociales existen dos grandes tendencias la subjetiva y la objetiva. La subjetiva se basa en el prestigio, la

(71) Gomezjara, Francisco A. Sociología. Ob. Citada. Pág. 277.

(72) Gomezjara, Francisco A. Ob. Cit. Págs. 41 a 43.

jerarquía, el conocimiento, la preparación, el status (liderazgo, dominación, capacidad de éxito, profesión, vestido, etc.); La objetiva que considera dos clases permanentes: la rica y la pobre.

Hay también clases fundamentales y clases secundarias de transición se puede determinar desde un punto de vista económico dependiendo de su mayor o menor poder económico, la alta, media y baja y según algunos tratadistas existen clases intermedias y clases secundarias; en fin, no vamos a profundizar porque este tema es de particular interés para los sociólogos por lo que existen casi tantas teorías como sociólogos, así como teorías sobre la conciencia de clase, que según Marx, es indispensable para que los explotados se den cuenta de su situación y terminen con los explotadores surgiendo una sociedad (considerada utópica por algunos) sin clases sociales.

Se menciona a Marx porque él da singular importancia a la propiedad que es el tema de esta tesis, y sobre el tema que nos ocupa podemos decir que en los condominios existe la lucha de clases:

Esta lucha se da entre los diversos sectores de condueños, independientemente del criterio de los tratadistas respecto a las características de las clases sociales y de la movilidad social es evidente que existen grupos diferentes con formas de vestir, pensar y educación diferente que conviven en los condominios, y también es evidente que las diferencias en modos de pensar se van a convertir en diferencias graves de opiniones en las asambleas de condóminos respecto de las decisiones del Condominio, se formarán grupos entre aquellos condóminos que tengan un modo de vivir diferente, y si a esto sumamos los Condominios que mezclan diferentes tipos de construcción, unos cuerpos con construcción de lujo y otros modestos,

adquiridos por gente que tenga posibilidades económicas diferentes las cuales según algunos autores condicionan muchas de las características de una clase social y otra y de las formas de comportarse de la gente; o sea si se mezclan ricos y pobres y no existe una adecuada manera en la ley o reglamentos respectivos de atemperar las diferencias, pues el resultado serán conflictos graves entre grupos de condueños.

Esta mezcla de condóminos se llega a dar inclusive cuando las construcciones de todos los condominios sean iguales, ya que los habitantes de los mismos pueden pertenecer o "crear" pertenecer a una clase social diferente de la de sus vecinos, creándose conflictos de intereses que deben ser debidamente conciliados por la ley y los reglamentos o serán la fuente más fuerte de conflictos.

La ley debe contemplar también que existen además de los Condominios donde se mezclan las clases sociales (que son los más comunes debido a la constante movilidad social entre clases) diferentes tipos de condominios si partimos de un criterio simplista económico, considerando objetivamente ricos y pobres, existen diferentes motivos, diferentes problemas.

A los Condóminos de clase alta, considerada en un criterio simplista como los detentadores de los medios de producción, no se les pueden aplicar los mismos criterios de comportamiento que a los de clase baja o clase media.

Podemos cerrar los ojos y decir que vivimos en una sociedad democrática y revolucionaria y sin diferencias sociales y que la ley debe ser siempre general y abstracta y no contemplar casos

particulares, pero un paseo por las diferentes zonas de esta ciudad, en un país de "economía mixta" pero principalmente capitalista (igualdad para las desigualdades), nos puede enseñar lo contrario, no es la misma gente ni tienen las mismas necesidades los habitantes de Condominios en Bosques de las Lomas que los habitantes de Condominios en la Colonia Obrera, o de los habitantes de Condominios en la Colonia Narvarte, sin embargo la ley es la misma para todos.

Para ser más claro respecto a diferencias, en la clase alta se busca el condominio como vivienda más que nada buscando seguridad y a esto se dirigen todas sus principales preocupaciones y gastos de mantenimiento, restando importancia a otros temas.

En las grandes concentraciones de seres humanos en reducidos espacios, encontramos que la conducta delictiva tiene mayor concentración y alcanza niveles elevadísimos, ya sea por el gran número de personas, que habitan en zonas señaladas de la gran ciudad o porque la vigilancia que debe proporcionar el gobierno del D.F. es escasa, inexistente o nula .Es indudable que la ciudad proporciona el ámbito y las condiciones apropiadas para la comisión de delitos tales como: el fraude, robo, homicidio, lesiones, violaciones, etc. La búsqueda de protección contra estos delitos es lo que motiva a la clase alta para vivir en Condominio.

Sin embargo la clase media y baja viven en Condómino la mayoría porque no les queda otra posibilidad debido a los precios

estratosféricos de terrenos y casas .Es decir, sí les preocupa la seguridad pero normalmente no es la principal razón por la que viven en Condominio.

Con los párrafos anteriores solo se pretende evidenciar un problema que debe ser atemperado y conciliado,es decir la Ley debe reconocer que existen diferencias muy pronunciadas entre los habitantes de Condominios y deben de darse reglas particulares para cada tipo de Condominio y no solo desde el punto de vista estructural y de materiales de construcción, sino del comportamiento y clase social o grupo social.

Igualmente deben mencionarse los problemas entre propietarios e inquilinos ya que debido a los propósitos de las autoridades de proporcionar a los habitantes vivienda digna, se ha fomentado que los departamentos dados en arrendamiento pasen a ser propiedad de los inquilinos, es decir en muchos casos los habitantes del Distrito Federal han pasado de ser inquilinos a propietarios;sin embargo existen viviendas que no han pasado a dicho régimen y solo se deterioran por la falta de atención de los dueños por las bajas rentas denominadas "rentas congeladas" .Y por otro lado, existen muchos Condominios que no son habitados por sus dueños sino por inquilinos de los Condóminos,generando los problemas que se mencionan más adelante.

Las vecindades y viviendas protegidas por el Decreto de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 30 del mismo mes y año, que prorrogó por

ministerio de la ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento destinados para habitación del arrendatario y sus familiares, cuya renta fuere inferior a los trescientos pesos mensuales, solo han creado un mercado negro sobre dichas propiedades y la promiscuidad ya que en dichos departamentos o viviendas habitan muchas familias en el lugar de una.

En la época de la segunda guerra mundial, cuando nuestro país entró en la contienda como parte beligerante, la situación económica que predominaba era muy crítica dada la constante elevación de los precios y el bajo salario imperante, por lo que el gobierno federal se vió en la necesidad de tomar medidas enérgicas a fin de impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en éstas a los obreros, a los empleados particulares y del Estado, se vieran impedidos de atender su standard de vida por la referida continua elevación de los precios de los artículos de primera necesidad, dictándose para tal efecto las disposiciones legales que fijaban los precios, entre las que se comprendía tanto a la alimentación como el alojamiento, ello en virtud de que ambos fueron considerados como indispensables para la vivienda.

Durante todo el tiempo que duró este problema se dictaron varios Decretos siendo el primero de ellos el de 10 de julio de 1942 que prohibió aumentar durante su vigencia, la renta de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquier otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el D.F. Este tipo de medidas fueron tomadas no como solución al problema imperante sino para paliar o atenuar sus efectos sobre la clase social duramente afectada por ellos.

Tras de poco más de un año de vigencia del decreto referido, vino la expedición de un nuevo Decreto de 24 de septiembre de 1943 que prorrogó, en beneficio de los inquilinos, la duración de los contratos de arrendamiento de casas-habitación, celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado, reiterando la prohibición absoluta de elevar directa o indirectamente el precio de los arrendamientos señalado en los contratos de referencia.

Concluido el estado de emergencia bélica en que se vió envuelta la nación y durante el cual se expidieron los decretos antes señalados, el Congreso de la Unión expide el de fecha 28 de septiembre de 1945 mediante el cual se levantó la suspensión de garantías que rigió en el país durante el aludido estado de emergencia y el de 28 de diciembre del mismo año, que reformó el primero y convalidó los dos anteriores, de congelación de rentas y prórroga de los contratos de arrendamiento, declarándolos vigentes hasta en tanto fueran derogados por una ley posterior; más tarde, con fechas 11 de febrero de 1946 y 30 de diciembre de 1947, sin solución de continuidad en sus respectivas vigencias, ni en su finalidad de apoyo al inquilino de exiguos recursos, frente al problema de la escasez y carestía de las casas habitación, la propia legislatura expidió, sucesivamente, dos diversos decretos, manteniendo por tiempo limitado las referidas congelación de rentas y prórroga de contratos de arrendamiento.

Al expirar el término señalado para la vigencia del segundo de los decretos citados, se expidió el de 24 de diciembre de 1948 que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 del mismo mes y año y es al que nos referiremos a continuación en virtud de que a la fecha continúa vigente.

El decreto mencionado reviste suma importancia porque sus efectos han resultado duraderos hasta nuestros días y en una gran parte cambiaron la fisonomía de nuestra gran ciudad, impidiendo en gran escala, medidas urbanísticas que desde hace muchos años hubieran resuelto la existencia de vecindades e inmuebles en general dedicados al arrendamiento.

La existencia de dichos inmuebles ha ido depauperando grandes zonas de nuestra ciudad en virtud de que dicha medida ha impedido un desarrollo urbanístico, puesto que los propietarios de los mismos, por no ser negocio para ellos por las irrisorias rentas que producen, para nada se preocupan en darles mantenimiento, causando con ello un deterioro constante en el inmueble en virtud de que resulta incosteable efectuar cualquier inversión tendiente a mejorar las condiciones de higiene, de vida y aún de seguridad de sus ocupantes, en razón de que las rentas que perciben no alcanzan ni siquiera para cubrir una pequeña parte del impuesto predial que se tiene que pagar al erario del gobierno del Distrito Federal.

La protección derivada de dicho decreto en beneficio de una gran parte de los integrantes de la sociedad que se encontraba dentro de sus lineamientos al momento de su promulgación, se prolongó congelando materialmente el aumento de rentas de esas viviendas con efectos políticos insospechados ya que ningún gobierno dentro de su vigencia se atrevió a dar por terminados los efectos del mismo para evitar algún estallido social, puesto que numerosas personas siguen beneficiadas hasta el momento con dicho ordenamiento legal.

El Decreto en cuestión motivó consecuencias de todo tipo que van desde la localización de grandes hacinamientos de personas en unos cuantos metros cuadrados, hasta el tráfico de este tipo de viviendas entre los inquilinos que podríamos llamar como primarios o algunos miembros de su familia o respecto de terceros extraños, por medio de traspasos que naturalmente implican una suma de dinero a veces tan importante que serviría para comprar la vivienda si ello fuera posible. En esa forma nos encontramos con que una gran cantidad de viviendas "congeladas", se encuentran ocupadas por personas extrañas a la familia del inquilino primario, lo que nos demuestra que en una buena medida la intención del legislador quedó burlada y los propietarios de los predios padecen una situación que le impide vender sus inmuebles, con la consiguiente obligación de cubrir impuestos más altos que lo que perciben por concepto de rentas.

Muchas de esas viviendas se derrumbaron por efecto de los sismos de 1985, y con la creación del condominio vecinal se terminó en muchos casos con los efectos del decreto de congelación ya que, para construir ese tipo de condominios fue necesario derribar antiguas viviendas que hasta esa época se encontraban bajo dichos efectos proteccionistas.

El método fue en algunas ocasiones por convencimiento y en otras los habitantes de una misma vecindad o de un mismo edificio no dañado por dichos sismos, aprovecharon esa adición a la Ley para convertir el inmueble ocupado a régimen de condominio de carácter vecinal, convirtiéndose por ese medio en propietarios de sus viviendas.

Algunos propietarios que venían cubriendo desproporcionados pagos por concepto del impuesto predial y consumo de agua potable, en

relación con las escasas rentas encontraron por ese conducto el medio de librarse de un predio que les producía cargas mayores a los beneficios y aceptaron la solución propuesta por el Departamento del Distrito Federal.

Con fecha 13 de noviembre de 1987 se emitió un Decreto que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 del mismo mes y año por el que autoriza la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupantes de las viviendas y locales comerciales que estén integrados a éstas, preferentemente aquéllas que quedaron sujetas al régimen de rentas congeladas derivadas de los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 8 de mayo de 1946, 31 de diciembre de 1947 y 30 de diciembre de 1948.

Con motivo de dicho decreto se creó el Fideicomiso "Casa Propia" cuya función fue la de otorgar financiamiento a los inquilinos que habitaran inmuebles de departamentos o vecindades en colonias populares, preferentemente aquellos que se encontraran sujetos al régimen de congelación de rentas, con el fin de que las adquirieran en propiedad y conservaran el arraigo en sus colonias de origen.

Ahora bien, respecto de la preocupación de las autoridades de encontrar soluciones al problema de vivienda habitacional que padece de manera crónica el Distrito Federal y la hoy llamada zona conurbada y con la finalidad de utilizar el Régimen de Condominio como una opción para que todos los habitantes del Distrito Federal cuenten con una vivienda digna propia, el legislador, con fecha 7 de febrero de 1985, publicó un decreto, que tendió a promover la conversión de los inmuebles arrendados para habitación al régimen de condominio: sin

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

Dicho Decreto fue prorrogado por tres años más en su vigencia, y actualmente ya no se encuentra en vigor, sin embargo consideramos necesario señalar su existencia ya que en él descansa la base de lo que después conoceríamos como condominio de carácter vecinal, por ser su antecedente más directo, además de que como ya se expresó, prácticamente ha sido prorrogado por un Acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal del 10 de octubre de 1990 .

Pero con tantas facilidades se han creado los siguientes problemas:

1.-Cajones de estacionamiento insuficiente.

El dueño del edificio de departamentos que quiere convertirlo al régimen de Condominio por las facilidades mencionadas, generalmente tiene un edificio que no cuenta con los requisitos que marca la Ley, por lo que aprovecha estos decretos y acuerdos para cambiar el régimen de su edificio, esperando que no todos los inquilinos puedan comprar y el posteriormente pueda vender los departamentos a un mayor precio ya como Condominios .Con base en lo anterior y con la finalidad de ayudar a los inquilinos las autoridades le autorizan el

cambio de régimen sin importar que el edificio no cumpla con requisitos como el de un área suficiente para estacionamiento de vehículos.

Todos los condóminos quieren lugar para sus automóviles y como no se exigió que los tuvieran, existen constantes fricciones entre los nuevos dueños por un espacio para su automóvil y para desplazarse sin obstáculos dentro del área de estacionamiento, si ésta existe. Los dueños que no tienen automóvil, intentan comerciar con su espacio, etc.

2.- Desconocimiento de las Leyes relativas al Condominio por los inquilinos, generando nuevos dueños en algunos casos irresponsables.

3.- La Tesorería del Distrito Federal no logra asimilar el cambio de régimen y sigue emitiendo boletas generales para agua y predial y en ocasiones cobros dobles, ya que cobra en lo individual y en lo general por los mismos conceptos.

4.- Problemas laborales con los trabajadores del antiguo dueño, ya que de aceptarse la figura del patrón sustituto, los condóminos tendrían que reconocer a trabajadores a veces con más de veinte años de antigüedad. La Ley y los acuerdos no contienen ninguna regla a este respecto.

5.- Generalmente, además por desconocimiento y por lo rápido del cambio, ya que los plazos son cortos inclusive para ejercer el derecho del tanto y por estar más preocupados por conseguir los fondos suficientes para convertirse en propietarios de un condominio, los antiguos inquilinos ahora condóminos no cumplen con los trámites que deben llevar a cabo ahora como propietarios, por ejemplo:

-Tramitar el nuevo registro federal de contribuyentes del condominio; dar de alta a los empleados para obtener su registro federal de contribuyentes(Art.77 a 83 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y Arts.6,26 y 27 del Código Fiscal de la Federación); pagar el impuesto del 1% sobre erogaciones por remuneración al trabajo personal (ISR)(Ley del Impuesto sobre Erogaciones por Remuneración del Trabajo Personal Prestado Bajo la Dirección y Dependencia de un Patrón.D.O. del 30 de diciembre de 1980), el 5% sobre los salarios de los trabajadores (para el INFONAVIT Art.60. del Instructivo para la Inscripción de Trabajadores y Patronos) y el 2% para el S.A.R.

-Obtener el nuevo registro patronal ante el IMSS; dar aviso del alta o baja de los trabajadores, pagar las cuotas obrero patronales.(Arts.19 y 21 de la Ley del Seguro Social)

-Pagar el 2% sobre nóminas ante la Tesorería del D.F.

-Hacer los Contratos Individuales de Trabajo, con los ahora trabajadores del Condominio, antes empleados del dueño del edificio

-Formación de comisiones mixtas de cuadro general de Antigüedades, reglamento interior de trabajo, seguridad e higiene y capacitación y adiestramiento, registrándolas ante la Secretaría del Trabajo.

-Elaborar un Plan de Emergencia para posibles evacuaciones del edificio en caso de siniestro, etc.

Es decir, como ya hemos apuntado en otras ocasiones, el cambio de régimen es positivo, el facilitar el cambio es positivo, pero hay que cuidar los detalles, ya que en ocasiones los inquilinos no tienen la menor idea de las responsabilidades que están adquiriendo .

Otro problema que se genera por el arrendamiento es el de los condóminos arrendadores y condóminos inquilinos, la ley es clara en cuanto a las obligaciones, ya que si no cumple el inquilino debe cumplir el dueño del Condominio, pero el problema social es el que se genera por la decisión del Condómino arrendador que ya no puede entender los problemas de los otros condueños porque ya no vive con ellos y al inquilino no le interesa entender a los vecinos ya que el es un ocupante temporal del condominio, dándose en la mayoría de los casos una conducta irresponsable por dichos inquilinos y natural desconocimiento de las reglas del condominio.

Una sugerencia para evitar dichos conflictos podría ser incluir en los contratos de arrendamiento cláusulas con sanciones a los inquilinos en lo particular incluido el desahucio y transcribir en los contratos de arrendamiento el reglamento del condominio, para que el inquilino lo estudie y se de cuenta de que forma parte de un Condominio y existen más normas que las solamente consagradas en su contrato privado de arrendamiento; observando como sanción para el inquilino dicho desahucio si no cumple, la Ley del Condominio incluye algo al respecto diciendo que se puede pedir la desocupación de quién incumpla sus obligaciones (artículo 39) sin embargo habría que modificar también el Código Civil en su parte relativa, ya que como esta actualmente sería violar los derechos consagrados en el mismo para los inquilinos de casa habitación las cuales también son de orden público.

En lo referente a los conflictos sociales entre condóminos, en el capítulo primero de esta tesis, se hizo referencia a las Características de la Población Urbana y se mencionaron la

heterogeneidad, la indiferencia afectiva, la tolerancia social, el predominio de las regulaciones coactivas y el colectivismo de la personalidad. El Condominio es un régimen de propiedad urbano y sus habitantes presentan todas esas características.

Heterogeneidad. Las personas que habitan en los Condominios son de orígenes distintos, de provincia o de otros países, de clases sociales diferentes, lo cual da como resultado de principio un problema de entendimiento entre los condóminos a veces por barreras impuestas por el propio idioma o por profesar religiones diferentes, esto se pone de manifiesto en la pluralidad de ideas que pueden llegarse a aportar para la solución de un solo problema, por ello las leyes aplicables deben ser muy claras y precisas para que no se presten a interpretaciones diversas que provocarían confusiones.

La indiferencia afectiva. El prácticamente conocer a la gente que habita un condominio solo por ser vecinos de ellos pero no escogerlos, sino que se da el hecho de que están ahí, resultando en casos personas muy diferentes a nosotros, provoca apatía, no hay cosas en común, los tratos con los vecinos se mantienen en ocasionales, evitando problemas, se les conoce la mayoría de las veces por su apariencia, su coche, y esta indiferencia llega inclusive a afectar al Condominio, ya que para el buen funcionamiento deben fomentarse los tratos más constantes y no superficiales.

El problema debe solucionarse por todos, ya que si solo unos de los condueños intentan salir de la indiferencia, lo que se logrará es más separación, formándose grupos interesados y de amigos y grupos de apáticos.

Las características anteriores desembocan, en ocasiones, en exagerada tolerancia social. Como se tratara más adelante, la tolerancia social es positiva pero no en el extremo, es decir, por indiferencia podemos dejar pasar el hecho de que el vecino sea un poco excéntrico por ejemplo y no sea extraño si es hombre que invite a sus fiestas solo a otros hombres, vestidos estrafalariamente y sea evidente el alto consumo de bebidas alcohólicas y otras sustancias, pero mientras termine temprano sus fiestas no importa; igual, si el vecino golpea a su esposa, está bien mientras sea en horas hábiles y si el otro vecino no vive en el edificio y solo lo visita cuando está en estado de ebriedad y acompañado de parejas ocasionales y diferentes cada vez, está bien mientras pague sus cuotas.

Los ejemplos anteriores no son producto de la imaginación, se dan y a veces es más respetado aquel condueño que evidentemente lleva una vida inmoral, pero que "cumple con el reglamento del Condominio".

Esta no debe ser la conducta de un buen vecino, no se quiere implicar que debemos intervenir en la vida de los demás, pero tampoco podemos ser tan tolerantes, porque de ese relajar y tolerar vienen otras actitudes que pueden llevar a un total libertinaje y que solo provocará la desintegración de los grupos primarios como la familia.

El colectivismo de la personalidad inclusive está fomentado por la Ley, las minorías, los individuos no están tomados en cuenta en los condominios, todas las decisiones son por mayoría, la asamblea decide, el condómino solo opina y a veces ni eso.

Esto de no tomar en cuenta a las minorías puede provocar problemas sociales graves, ya que generar minorías inconformes puede crear grupos segregados los cuales llevarán el condominio a tipos de desorganización social, con grupos minoritarios resentidos buscando solo la oportunidad de vengarse de los otros condueños.

En resumen, la casa actual ya no es el hogar de las primeras culturas históricas, es un mero domicilio civil, sin mayor significación la vida pública cada vez es mayor que la privada, la mayoría de los condóminos son "farol de la calle y obscuridad de su casa".

El desarrollo nocivo de las características observadas nos lleva a la generación de problemas entre condóminos, se dan riñas, enemistades basadas en malos entendidos que nunca se aclaran, "el castigo" que el condueño resentido impone al Condominio es el "no pago de cuotas", el "no me importa el condominio", naturalmente los condóminos responden con la Ley pero antes de un arreglo o una explicación o de pérdida un arbitraje, exigen se proceda en juicio ejecutivo civil contra el vecino, intervienen terceros ajenos, abogados, el resentimiento entre las partes crece y todo esto puede dar como resultado que por frustración, droga, alcohol, se llegue de pequeños daños en propiedad ajena hasta el homicidio, pasando por el divorcio, adulterio, etc.

Tal vez pueda parecer exagerado todo lo anterior, pero invito al lector a visitar algún condominio con serios problemas, para constatar si estamos exagerando.

La solución es que no debe imperar la fuerza, ni siquiera basada en la ley, debe de imperar la conciliación, la razón.

Se debe entender por los condueños que se deben usar los bienes sin restringir o hacer más oneroso el derecho a los demás (artículo 16 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio) en forma ordenada y tranquila, no uso contra la moral o buenas costumbres, no afectar la tranquilidad, (artículos 22 23,24,25,26).

El sociólogo Ely Chinoy al referirse a la cultura nos dice que ésta es "la totalidad de lo que aprenden los individuos en tanto miembros de la sociedad; es una forma de vida, un modo de pensar, de actuar y de sentir" (73) Según Tylor "Cultura es el todo complejo que incluye al conocimiento, las creencias, el arte, la moral, el derecho, la costumbre, y cualquiera otra capacidad y hábito adquirido por el hombre en cuanto que es miembro de la sociedad."

La educación que recibimos actualmente sufre también de las características de impersonalización ya señaladas como características de las poblaciones urbanas, inclusive en las escuelas de derecho ya son pocos los maestros que proyectan a sus alumnos no solo la técnica del derecho, sino el amor por esta profesión, por los ideales de justicia que estimulan y fundamentan el ejercicio profesional de los abogados.

No dudo que cuando menos en las escuelas de Derecho se enseñe a los estudiantes lo que representan y el alcance de las reglas de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condómino, pero lo que no se enseña en las escuelas es como convivir en Condominio, el alma de esta forma

(73) Chinoy, Ely .La Sociedad. Ob. Cit. Pág. 36.

de vecindad. Esto es lo que debe de fomentarse, al mismo tiempo que se da a conocer los lineamientos y reglas debe buscarse el origen de esas reglas para la convivencia pacífica y respetuosa.

Esta educación condominal debe iniciarse en la niñez, para que si se presenta en la vida de los futuros ciudadanos este tipo de convivencia, sepan como reaccionar, y no tiene que estar dirigida solo a los niños que vivan en un condominio ya que las reglas de convivencia serán las mismas para todos si se particularizan desde el punto de vista urbano, debemos reaprender a convivir, que no se escuchen frases como " el respeto al derecho ajeno es la paz" y se recuerden, pero no se entiendan.

El gobierno actual de la Ciudad de México ya está trabajando sobre esa educación condominal y en el día 6 de mayo de 1992 presentó un libro para niños escrito por José Luis Ordoñez que se titula "Mi papá compró un Condominio" .Este tipo de actividades educativas deben de fomentarse, porque este tipo de vivienda tiende a aumentar y no a extinguirse en las ciudades actuales y los habitantes de éstas debemos aprender este tipo de convivencia y vecindad.

Algunos consejos prácticos respecto del influjo educativo del ambiente familiar es el tratar de no pasar resentimientos que tengamos contra algún vecino de generación en generación, fomentando enemistades entre los hijos de condóminos y procurar no hablar mal de los vecinos, no solo delante de los menores, sino que ésta es una práctica sana en general.

IV.B.Desorganización Social por conflicto de valores en los Condominios modernos(Gregarismo y Egocentrismo).

La naturaleza humana, nos dice Nodarse (74) resulta de la acción sinérgica de dos elementos, la constitución biológica personal regida por la herencia, que constituye la base natural de su ser individual y la dota de un repertorio de tendencias conservadoras de índole egoísta, y la cultura en su más amplio sentido, que fomenta el ser social, los hábitos de convivencia y el sentido de comunidad con el grupo.

El concurso concertado de estos dos factores conforma la persona humana en sus dos aspectos: individual y social; que deben ser concebidos siempre el uno en función del otro y que sólo por análisis, como lo hacemos ahora, son separables.

La conducta de los individuos exhibe impulsos contradictorios, que se polarizan unos en torno al "yo", al "ego" personal, otros hacia el grupo y sus modos de convivencia. A estos últimos pudiéramos darle la denominación colectiva de gregarismo y llamar egocentrismo a los primeros.

Gregarismo, es la tendencia a formar agregados, a asociarse, que en el caso del hombre tiene como punto de partida una necesidad biológica de ayuda y cooperación que desarrolla hábitos de convivencia y un espíritu de comunidad con los grupos más inmediatos. La predisposición gregaria del hombre, del mismo modo que en los demás animales de igual condición, tiene su raíz más profunda en las

(74) Nodarse, J.J. Elementos de Sociología. Ob. Cit. Págs. 22 a 25

necesidades que impone la lucha por la vida, que es más ventajoso librarla unidos, prestándose mutua ayuda, que no divididos y contando sólo con el esfuerzo individual.

Egocentrismo. La lucha por la existencia tiene un doble aspecto: el primero, la lucha del grupo con la naturaleza, con el medio ambiente físico, contra los animales y contra otros grupos humanos; el segundo, la pugna entre los miembros del mismo grupo para asegurarse cada uno el mayor disfrute personal de los beneficios conseguidos colectivamente. En este último caso es el "yo" y su bienestar, la ambición personal, el egoísmo en sentido estricto, el principio determinante de la conducta. Esto es lo que llamamos egocentrismo. El egocentrismo no siempre es egoísta; consiste en hacer del "yo", del "ego", el polo de conducta; pero ésta puede ser abnegada aunque se inspire en la satisfacción personal que produce la buena acción.

El egocentrismo es tal vez más natural y espontáneo en el hombre que el gregarismo, y no constituye una tendencia absolutamente reprobable, pues tiene numerosas manifestaciones de utilidad social.

Evidentemente se puede pensar que para la convivencia en los condominios debe de incentivarse solo el impulso gregario, pero esto sería un error porque como se dijo al principio, ambos gregarismo y egocentrismo son parte de la naturaleza humana y respecto del Condominio hay que fomentar el egocentrismo desde el punto de vista del "deseo de aprobación social", manifestación muy útil de la vanidad personal, que permite un efectivo control de conducta. Cada

persona tiene evidente interés en sí misma, en su apariencia y en el concepto que le merezca a los demás, especialmente a los del grupo de que forma parte. De aquí que trate de ajustar su proceder a las normas generales, a la estimativa moral de la opinión ajena; y sin duda alguna, esto constituye un freno eficaz para la conducta. Si se publican listas de condóminos morosos y se exhibe (sin molestar y con cortesía) el daño que el condómino incumplido está ocasionando al Condominio, y la razón de que se incumpla es la decidida, con tal de no quedar exhibido como moroso e incumplido es posible que el condómino rectifique su conducta, sin tener que recurrir a regulaciones coactivas.

Desde luego que dichas fuerzas del ego y lo gregario deben estar equilibradas, ya que de otra forma pueden ser causa de desviar la conducta y generar desorganización social.

La conducta desviada, como se menciona en un subtítulo anterior y según Ely Chinoy (75), varía desde los pequeños pecadillos de la mayoría de la gente hasta el asesinato y la traición. Desde un punto de vista psicológico, los orígenes de la conducta desviada descansan en la personalidad; en las necesidades insatisfechas, en las tendencias incontrolables o en los problemas de tipo emocional.

La *desorganización social* es un concepto que abarca variados fenómenos como el conflicto social; en numerosos casos, las fuerzas de control social evitan con eficacia la conducta desviada, o sea las convenciones vigentes les impiden a las personas normales violar las convenciones.

(75) Chinoy, Ely. *La Sociedad*. Ob. Cit. Pág. 371

Toda cultura establece objetivos e intereses que los miembros de la sociedad deben buscar y prescribe los métodos que deben utilizarse para alcanzar estas finalidades aprobadas, en este caso las leyes aplicables al Condominio, pero si se pone énfasis excesivo en los objetivos o si los medios definidos se revelan inadecuados o inaccesibles, las presiones hacia la conducta desviada pueden aparecer en aquellos que son incapaces, debido a su posición en la estructura social, de obtener los fines que han llegado a valorar y desear, por lo que las leyes deben ser claras como venimos repitiendo en esta tesis y no prestarse a interpretaciones particulares o servir de instrumento para presión de un grupo sobre otro.

La consecuencia de una ley, reglamento mal interpretados y conductas erradas en la organización o inadecuada administración de un Condominio puede ser la generación de conflictos que darán origen a reacciones desviadas y a la inconformidad.

Merton, citado por Chinoy (76) identifica cuatro tipos distintos de no conformidad: el ritualismo, el retraimiento, la innovación y la rebelión.

El ritualismo es evidente en aquellos condóminos que incapaces de realizar sus objetivos o hacer prevalecer sus opiniones, renuncian a ellos, pero continúan no obstante conformándose a las reglas prevalecientes, se aferran a los reglamentos como si fueran rituales.

Retraimiento. La apatía, al no prestarle atención los demás condóminos, el condueño afectado se vuelve apático, ya no le importan ni las reglas ni los objetivos que pretendió plantear, se siente parte de un

grupo al que no pertenece.

Innovación. Cuando a través de los medios normales y por situaciones como la que plantea la Ley actual de Condominios, sin derechos prácticamente para el condómino en lo individual contra la mayoría, el condómino busca nuevos medios para lograr sus fines y éstas pueden ser ilícitas .

No en todos los casos la innovación es ilícita o conducta desviada, puede lograrse un importante margen de acción gracias a nuevos métodos y técnicas restringidos sólo por las formas generales de propiedad y legalidad.

La rebelión. Las frustraciones que surgen cuando existen oportunidades limitadas para alcanzar u obtener fines culturalmente sancionados pueden conducir a un rechazo total de los fines y las instituciones que permiten su obtención, seguido de la defensa o la introducción de valores distintos y nuevas formas institucionales y de organización.

La rebelión debe distinguirse del resentimiento, ya que éste condena lo que uno anhela en secreto, la rebelión condena el anhelo mismo.

Los tipos más importantes de rebelión asumen una forma política; para realizar nuevos valores que sustituyan los viejos, se hacen esfuerzos deliberados para ganar el poder político y alterar la estructura social en la que se localizan las fuentes de la frustración.

Esta lucha de fuerzas se presenta entre grupos de poder en los condominios y no es exagerar el afirmar que existen diferentes manifestación de rebelión en los condominios modernos, las cuales tienen repercusiones políticas que están llevando a un replanteamiento de la legislación aplicable al condominio, como se expondrá más ampliamente en las conclusiones de esta tesis, en la

parte relativa a la necesidad de una nueva legislación o reforma de la actual.

IV.C.Valor Social de la Tolerancia en relación con los Condominios modernos.

La gente quiere vivir cerca de sus familiares y de sus trabajos, centro de la ciudad por ejemplo, si se van a una Ciudad Dormitorio como ciudad satélite, tardan mucho en llegar, ahí sí pueden comprar una casa, lejos, por lo mismo que cuesta un condominio, o sea se vive en condominio la mayoría de las veces por necesidad no por elección, por eso se tolera menos a los vecinos, la gente está enojada con los altos costos, pero sabe que por el mismo precio puede vivir solo y sueña con mudarse, solo está de paso, no le interesan ideas duraderas o soluciones a largo plazo, para qué pinto el edificio con una pintura que va a durar diez años si a lo mejor me voy en cinco, mejor una barata que dure la mitad. Esto, aunado con que no puede vivir lejos de su centro de trabajo, por ejemplo si es ejecutivo por la falta de seguridad en el transporte público y si va bien vestido es un sujeto de asalto y tiene que ir bien vestido a trabajar, además si se va a Cuernavaca o Toluca, por los servicios ineficientes de transporte y problemas de tránsito no va a llegar a tiempo.

El espíritu de tolerancia -sin exagerar- como se menciona en un subtítulo anterior, desarrolla una más armónica convivencia social y estrecha los lazos de solidaridad, fortificando la cohesión del grupo. Tolerancia no quiere decir indiferencia, no significa que haya que darnos lo mismo que prevalezca una idea o un sistema que no

juzguemos bueno, sobre otra u otro que estimamos mejor. La tolerancia no puede llevarnos a permitir, por ejemplo, que se extienda una infección en los habitantes del Condominio, por falta de higiene en los tanques de agua, porque haya quien haga objeciones a la obligación de mantener dichos tanques en condiciones higiénicas; ni a permanecer impasibles y neutrales cuando se ventilen cuestiones que juzguemos de vital importancia para los valores supremos de la dignidad humana.

"La característica fundamental de la tolerancia -dice Hankins citado por Nodarse-(77) es la comprensión de que las instituciones humanas, sociales y políticas, no pueden considerarse más que como ensayos temporales, imperfectos y necesitados de mejoramiento, a las cuales debemos lealtad y apoyo sólo en cuanto sirven a los intereses humanos mejor que las que pudieran sustituirlas ... El ejemplo más perfecto de hábitos de tolerancia se halla entre los hombres de ciencia, que por mucha que sea su adhesión a las propias teorías u opiniones, están ansiosos porque aparezcan otras más exactas o de mayor certidumbre"

IV.D. Aplicación de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio en la solución de conflictos sociales de interés provocados por vecindad.

La Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, de dos de diciembre de 1954, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de enero del siguiente año, se expidió con el propósito de regular el tipo de propiedad a que se refiere el artículo 951 del Código

(77) Nodarse, J. J. Sociología. Ob. Cit. Págs. 153 y 154

Civil para el Distrito y Territorios Federales, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Disposición que ha cumplido con su cometido, pues a su amparo se han construido y multiplicado en el Distrito Federal, unidades 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" (78)

Sin embargo se requería de una ley más ágil y expedita por lo que en 1972 se expidió una nueva ley que ahora a veinte años de su expedición cuenta con un objetivo que no está siendo alcanzado: Fomentar la buena Vecindad.

"La buena vecindad no es, por lo general, una virtud urbana, al contrario, desde el punto de vista de muchos ciudadanos es más bien un vicio, entendido como una molestia, una falta de respeto a la vida privada y la intromisión en los asuntos ajenos." "La proximidad espacial y la distancia social " son clisés sociológicos aplicados a la vida urbana." "La buena vecindad no se excluye necesariamente, pero surge en condiciones especiales". (79)

La Ley del Condominio debe ser perfeccionada en este sentido, debe contener no solo reglas técnicas sobre este régimen de propiedad, sino que debe de complementarse con normas sociales dirigidas a fomentar las buenas relaciones entre vecinos, para que, así como actualmente reconocemos que la Ley vigente contiene la mayoría de las soluciones a los problemas surgidos entre condóminos- existiendo solamente problemas en la práctica referentes a las soluciones que

(78) Exposición de Motivos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto. Luis Echeverría Álvarez. 25 de octubre de 1972.

(79) Chino y Ely. La Sociedad. Ob. Cit. Pág. 231

se dejan por la Ley a la Asamblea de Condominios y al Reglamento del Condominio, ya que la primera generalmente está formada por condóminos sin experiencia en formular modificaciones a los reglamentos y los segundos están redactados solo para cubrir un requisito e inclusive en ocasiones ni siquiera corresponden a las características del Condominio que reglamentan-,también reconozcamos en un futuro cercano, la labor del legislador, al complementar la Ley con normas de buena vecindad.

En los medios de difusión y publicaciones de circulación nacional es evidente el actual reclamo popular por una nueva Ley del Condominio, como muestra vamos a comentar publicaciones de los meses de enero, febrero y marzo de 1992 al respecto:

El Universal. Primera Sección. Martes 28 de enero de 1992. Página 4.

"Obsoleta, la ley de condominios; hay deterioro en unidades habitacionales".

" La renuencia a pagar las cuotas por los servicios de mantenimiento y uso comunitario y el desinterés en colaborar al mejoramiento de las unidades habitacionales, han propiciado el deterioro de la calidad de vida en parte de los 400 inmuebles de ese tipo que existen en la ciudad de México, dijo ayer el subprocurador de concertación social, Jorge Montes de Oca Lehenry."

" En la reunión organizada por la delegación de Tlalpan para mejorar la convivencia y la infraestructura de las unidades habitacionales que existen en esa demarcación, el subprocurador Montes de Oca dijo que la legislación que rige la propiedad en condominio es obsoleta e ineficaz para atender con rapidez y justicia los problemas que surgen en la convivencia de este tipo de unidades habitacionales que en los últimos años se han multiplicado en la ciudad de México".

" Para corregir este problema, la Procuraduría Social propuso a las autoridades del Departamento del Distrito Federal modificaciones legales que permitan en juzgados especiales, en un lapso de 15 días y sin la intervención de abogados, disminuir el gasto que significa la solución de los conflictos que originan los inquilinos morosos."

"La Procuraduría Social reiteró Montes de Oca Lehenry, está facultada para recibir las quejas e inconformidades de los ciudadanos por actos u omisiones de las autoridades del D.D.F. que lesionen sus derechos, así como para proporcionar información y orientación jurídica y administrativa, lo cual incluye asesoría y capacitación a dirigentes de condóminos para la autoadministración de sus edificios y para actuar como instancia conciliadora de los problemas que se susciten entre los condóminos."

El Universal.Primer Sección-Viernes 21 de febrero de 1992.Página 23.

"Piden cambiar la ley de condóminos en Iztacalco:Gámiz."

"Las 160 unidades habitacionales de la delegación Iztacalco piden la modificación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, con el fin de detener el deterioro de su patrimonio inmobiliario y poder mejorar su nivel de vida, informó Máximo Gámiz Parral, procurador social del Distrito Federal."

"..... indicó que durante reuniones de los colonos de Iztacalco y Tlalpan se dieron a conocer los problemas que padecen por desorganización e irregularidad en algunos documentos, así como falta de solidaridad, por lo cual coincidieron en la urgencia de modificar la legislación que rige la propiedad en condominio."

"Hizo notar de la aguda problemática que ocasiona el acelerado crecimiento de este tipo de vivienda, en las cuales habitan más de 2 millones de capitalinos, ha rebasado a la legislación que regula la vida de estos inmuebles."

El Universal.Primer Sección.Miércoles 4 de marzo de 1992.Página 17

"Iniciativa del PRI para reformar la Ley de Condominios"

"El PRI capitalino enviará a la Cámara de Diputados, en junio próximo, la iniciativa para reformar la Ley de Condominios y terminar, por lo tanto, con los problemas que hay en las unidades habitacionales y con ello darles un mejor mantenimiento, informó el senador Manuel Aguilera Gómez."

"Dijo que entre las reformas que se consideran a esta ley se encuentran aquellas que hagan más fáciles y ágiles la obligatoriedad de los cobros de algunos servicios, pero también definir las áreas de uso común y público en los condominios."

"El líder del PRI capitalino indicó que los reglamentos internos de los condominios no son respetados en su mayoría, debido a que se carece de las instancias legales para hacerlos respetar, lo cual ocasiona problemas y discusiones entre quienes habitan espacios comunes."

"A lo largo de su campaña como senador de la República Aguilera Gómez recibió diversas denuncias sobre lo obsoleto que resulta la Ley de Condominios. Situación que provocaba el deterioro de las grandes unidades habitacionales que hay en la Ciudad de México."

"Hizo notar que es necesario definir en el *Reglamento de policía y Buen Gobierno*, las sanciones para todos aquellos infractores que no acaten las disposiciones de la Ley de Condominios."

Todos aquellos que violen la ley deberán ser *sancionados* por un juez calificador, lo cual, en su opinión, daría más apoyo y seguridad a los propios condóminos."

"Por eso, con la reforma a la Ley de Condominios se terminarán los conflictos y, por lo tanto, tendrán un mejor mantenimiento."

No es requerir paternalismo del legislador el solicitar que se complemente la ley con más información de la misma y que se concrete y facilite aun más el acceso a la misma por los particulares y que se califique gente del estado para que ésta capacite y adiestre a los condóminos en el manejo de la ley, sino realismo, ya que a pesar de que "la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento" la mayoría de los problemas que surgen entre condóminos es por no conocer o no entender la ley, ya que no son peritos en derecho y la ley vigente contempla inclusive una cierta labor legislativa por la Asamblea de Condóminos.

CONCLUSIONES

1. Uno de los principales problemas de la actualidad, es el explosivo crecimiento de los centros urbanos como la Ciudad de México que ha tenido como principal causa la emigración de la población rural a los centros urbanos, provocando que las ciudades invadan con la llamada "mancha urbana" las poblaciones cercanas dándose el fenómeno de la conurbación, surgiendo conceptos como el de "área metropolitana" que considera ya formando parte de las Ciudades superficies correspondientes a otras entidades; crecimiento que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que dispone el gobierno para satisfacer las necesidades de sus gobernados, es decir el crecimiento de las ciudades en forma horizontal ya no es posible, es necesario apartarse de los criterios de urbanización que nos heredó la tradición colonial; ya que en este sistema se requieren millones de metros cuadrados que reclaman una enorme inversión en servicios públicos, es preciso aprovechar mejor el suelo en las ciudades.

2. Han surgido nuevas necesidades por dicho crecimiento de las ciudades con el correspondiente aumento exagerado de la población dentro de éstas, nuevas necesidades insatisfechas como la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población. Para satisfacer la creciente demanda de vivienda, la copropiedad de pisos o departamentos y el Condominio han adquirido un desarrollo considerable.

3. La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad. El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes (Art. 830 del Código Civil para el Distrito Federal).

4. La copropiedad existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en pro indiviso. (Art. 938 del Código Civil para el Distrito Federal).

5. El régimen de propiedad en condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad mencionados (la propiedad exclusiva y la copropiedad), surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia, de esta manera se puede definir el condominio como un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios con elementos o

partes comunes de carácter indivisible. (Art. 10. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio).

6. El derecho de propiedad se ha señalado como " un abstracto señorío del hombre sobre la cosa". Sin embargo en la propiedad urbana de "poder" se ha convertido en "función". Por lo tanto, sin lugar a duda, la propiedad ha ido perdiendo paulatinamente, su férreo sentido individualista romano que delimitaba la propiedad por arriba hasta el cielo (usque ad coelum), y por abajo hasta el centro de la tierra (us que ad centrum, ad inferos, ad profundum).

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (ius utendi, fruendi y abutendi) del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad; 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; sin embargo, en el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban: los vasallos. Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dió un nuevo giro a la propiedad: el de retornar a la caracterización romana antigua. Magnífico exponente de esta época es el Código Napoleónico.

7. La propiedad existe en cuanto se integra un grupo de individuos para hacer vida en común y cuando cada uno de ellos precisa de privacidad, es decir, de un lugar donde reposar, alimentarse y efectuar sus necesidades fisiológicas con exclusión de los demás miembros del grupo, quiénes a su vez, también poseen un espacio similar para los mismos fines. Es por ello que el derecho a través de los tiempos y de acuerdo con ideologías del momento, dentro de cada grupo social ha creado la normatividad necesaria que asegura a los miembros del mismo, el uso exclusivo de la superficie que requiere para habitar en unión de su familia. En todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva (los bienes pertenecían a la tribu). Propiedad colectiva, familiar, individual, éstas fueron las etapas, la evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva está reconquistando, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

8. Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que genera, tales como: especulación, plusvalía, rentismo y acaparamiento, se anteponen soluciones como: expropiación y planificación; es decir, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura.

9. El Código Civil de 1870 de nuestro país definió la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes". Esta definición fue similar en el Código de 1884.

La Constitución de 1917 otorga a la propiedad características sociales, como se puede observar en el artículo 27, primer párrafo: "la propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada..... La Nación, tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población".

10.- El Condominio, es una solución actual a un problema de habitación en el Distrito Federal entre otras razones porque la ciudad no puede crecer más horizontalmente. Además es necesario un freno que impida la inmigración de grandes masas de personas hacia las grandes urbes.

11. La Legislación respecto del Condominio en nuestro país puede decirse que tiene su más directo y remoto antecedente, en el Código de Napoleón de 1804 ya que en éste se basó el artículo 521 del Código Español de 1851, que fue trasladado en 1870 a México en el Código Civil, artículo 1120, el cual corresponde al artículo 1014 del Código Civil de 1884 y al artículo 951 del Código Civil de 1932, artículo que se reforma en 1954, año en que se publica la Ley del Condominio, en vigor hasta el 28 de diciembre de 1972, cuando se publica una nueva Ley, que es reformada en 1974 y 1985 (condominio vecinal). Los sociólogos y escritores señalan 1954 como el año que da principio la historia moderna del condominio en la Ciudad de México, ya que es en ese año cuando comienzan a ser más evidentes los problemas generados por las migraciones del campo a la ciudad, afirmándose que masificación y Condominio surgen juntos y es en ese año cuando se pone en vigor la primera Ley del Condominio. Posteriormente hay un breve intervalo hasta la que hemos denominado la segunda época legislativa respecto al Condominio a partir de la década iniciada en 1970.

12. Hasta la fecha todas las reformas y modificaciones han sido para perfeccionar y complementar las anteriores, como la más reciente respecto de los nuevos condominios vecinales para dar solución al problema de habitación provocado en la Ciudad de México por el terremoto de 1985, siendo el caso que esta modalidad de condominios ha resultado envidiable para otros miembros de la sociedad que no resultaron beneficiados con éstas, ya que dichas viviendas ofrecen a los condóminos mejores construcciones, más higiene y más seguridad; sin embargo, en la actualidad existe un reclamo popular por una nueva

Ley, ya que la actual es de 1972 o sea de hace 20 años y el uso de este tipo de vivienda se ha intensificado, además se ha convertido en un régimen atractivo ya que ofrece facilidades como la de escriturar como propiedad individual no teniendo que respetar el derecho del tanto, haciendo más fácil los traslados de dominio, ya que en la copropiedad tienen que estar de acuerdo todos los copropietarios para que se escriture. Además facilita la comercialización de los inmuebles ya que es más sencillo vender por pisos que todo un edificio; y también este régimen permite a las fortunas modestas el acceso a la propiedad urbana; éstas y otras razones como las ya mencionadas de que este tipo de vivienda proporciona más seguridad, justifican que valga la pena perfeccionar dicha Ley.

13. Actualmente se está dejando reglamentar a las amas de casa que no saben interpretar la ley; se debe educar o darse más normas coercitivas; podría crearse una oficina de revisión de reglamentos; también podría ordenarse que el arbitraje sea forzoso en las Procuradurías Social y Del Consumidor no potestativo.

Los Principales problemas que deben ser clarificados por la Ley son:

a) La naturaleza del derecho de los propietarios. No solo jurídicamente, sino de que se entienda que es propiedad común y que es particular.

b) Respecto de las Convocatorias para Asambleas debe aclararse el tiempo que debe transcurrir entre primera, segunda y tercera convocatoria, ya que normalmente se fijan para el mismo día con diferencia de minutos para poder tomar las decisiones con los condóminos que asistan en la tercera convocatoria, esto es injusto ya que se puede crear un grupo oligárquico en el condominio dominando este caprichosamente por condóminos que manejando los horarios de asamblea dejarían a los demás condóminos en estado de indefensión hasta sin el derecho de opinar.

c) Para la toma de decisiones, en la Ciudad de México se necesita el acuerdo del 75%, siempre mayorías, y se deja en estado de indefensión a las minorías. Todas las leyes que se refieren a Asambleas, como por ejemplo las mercantiles, contiene medios de defensa para las minorías o de protesta. En la Ley vigente de Condominios se contienen muy pocas defensas para las minorías provocando la aparición de grupos oligarcas dentro de los condominios y provocando apatía y desinterés por los minoritarios que no cuentan con opinión.

d) La nueva Ley o las reformas a la vigente principalmente deben contener normas para la buena vecindad. Esta es la solución "respetar las obligaciones de vecindad", ya la ley provoca acercamientos para decisiones comunes, asambleas, etc. buscar que esta cercanía sea más estrecha, que el vecino sea un amigo no un enemigo.

Para lograr lo anterior las Leyes relativas al Condominio deben contener normas que, por ejemplo, le den más importancia a las Asambleas de Condóminos, pueden darles participación con representación en las tomas de decisiones de la Ciudad, que el condómino se sienta importantes y parte de una Ciudad que lo respeta para poder crear lazos de afecto entre los habitantes del Distrito Federal y luchar contra la indiferencia y la apatía actuales.

e) Las reformas también deben contener reglas para la difusión de la Ley, para darla a conocer a los jueces, abogados, estudiantes de derecho y naturalmente a los habitantes de condominios.

14. Como conclusión final, se puede afirmar que la causa de los problemas de los condominios son muy diversas, el exceso de celo de los condueños que les costó mucho trabajo obtener su propiedad y la cuidan exageradamente, el "yo" o "ego" por sobre lo gregario, la educación exagerando la propiedad, etc. Hay muchas razones pero el problema no está solo en la legislación sino en las personas, la legislación puede mejorarse acercándose más a estos problemas legislando no tan solo desde el punto de vista teórico sino en base a la realidad social; hay semejanza en los problemas porque se aplica la misma ley, pero no es la misma causa u origen, un condominio puede ser meta de una vida, puede representar seguridad, inversión, o puede ser elegido como vivienda por provincianos que buscan un ambiente parecido a los de su lugar de origen, etc.

La ley debe ser general y abstracta pero debe permitir la aplicación positiva y vigente de las leyes no creando leyes especiales para una determinada gente sino para los habitantes de los distintos tipos de condominio dependiendo de su origen.

Reeducación, cursos como los que ya se dan pero haciendo saber a la gente que existen, hacer más propaganda, más publicidad a las normas aplicables a los condominios. Además de las soluciones propuestas, la solución para una buena vecindad en los condominios está en nosotros mismos, en un cambio de actitud personal. Un general Chino lo expresó en estos términos: " Para poner orden en el mundo, primero hay que hacer cambiar a mi nación. Para que mi nación cambie, antes debo cambiar mi ciudad. Para reordenar a mi ciudad, primero debo enderezar a mi familia. Y para reformar a mi familia, es menester que empiece a reformarme a mi mismo". (80)

(80) Bailey A. Purnell. Temas de Reflexión. Pág. 137 Reader's Digest. Selecciones, Abril 1992. Reader's Digest México, S.A. de C.V., Litografía Magno Graf, S.A. de C.V. Tomo CII, Número 617.

Bibliografía

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes Derechos Reales y Sucesiones, 3era. ed., México, Editorial Porrúa, S.A., 1975.
- 2.- AZUARA PEREZ, Leandro. Sociología. Octava Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- 3.- BENITEZ, Fernando. Historia de la Ciudad de México, Barcelona, España, Salvat Editores, S.A., Imprenta Hispano Americana, S.A., 1984.
- 4.- BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil, traduc., de José M. Cajica Jr., Puebla, México, 1945.
- 5.- BONNECASE, Julien. Introducción al Estudio del Derecho. (Trad. de José Ma. Cajica Jr.) Cajica, Puebla, (Méx.). 1944.
- 6.- BORJA MARTINEZ, Manuel. La Naturaleza Jurídica del Condominio Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Editado por el INFONAVIT. México 1978.
- 7.- BORJA MARTINEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1957.
- 8.- BRAVO VALDES, Beatriz y BRAVO GONZALEZ, Agustín, Derecho Romano, Primer Curso de Derecho Romano, 10a. ed. México, Editorial Pax, Librería Carlos Césarman, S.A., 1983.
- 9.- BROOM, Leonard y SELZNICK, Philip. Sociología, Un Texto con Lecturas Adaptadas, 4ta. impresión, (primera edición en español de la 4ta. edición en inglés. Trad. Manuel J. Gaxiola) México, Compañía Editorial Continental S.A., 1976.
- 10.- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 7ma., edición. Editorial Heliasta S. R. L. Buenos Aires República Argentina. 1972.
- 11.- CASO, Antonio. Sociología. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1954.
- 12.- CASTAN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo Segundo. Octava Edición. Editorial Reus. Madrid, 1951.
- 13.- CASTELLS, Manuel. La Cuestión Urbana, 11a. edición en español. Tr. Irene C. Oliván. México, Ed. Siglo Veintiuno Editores, 1986.
- 14.- CASTELLS, Manuel. Problemas de Investigación en Sociología Urbana, 9a. edición. Tr. Enrique Grilló. México, Ed. Siglo Veintiuno Editores, 1981.
- 15.- COLIN, Ambroise y CAPITANT, Henri. Curso Elemental de Derecho Civil Traducción de la última edición francesa por Demófilo De Buen, Madrid, Editorial Reus, S.A., 1923.

- 16.- CORNELIUS, Wayne A. Los Inmigrantes Pobres en la ciudad de México y la Política. Primera Edición. Traducción de Roberto Ramón Reyes-Mazzoni. Editorial Fondo de Cultura Económica. México, 1987.
- 17.- COVIELLO, Nicolás. Doctrina General del Derecho Civil, Trad. de Felipe de J. Tena y Concordancias con el Derecho mexicano, por Raúl Berron Mucel, México, 1938.
- 18.- CHINYOY, Ely. La Sociedad, Una Introducción a la Sociología, 8a. reimpresión de la primera edición en español. Trad. Francisco López Cámara, México, Fondo de Cultura Económica, 1977.
- 19.- D'AGUANO, José. La Génesis y la Evolución del Derecho Civil, según los resultados de las Ciencias Antropológicas e Histórico-Sociales. Tr. Pedro Dorado Montero. Madrid, Editorial La España Moderna.
- 20.- DE COULANGES, Fustel. La Ciudad Antigua, Estudio sobre el Culto, el Derecho y las Instituciones de Grecia y Romano, 3era. ed., México, editorial Porrúa, S.A., 1978.
- 21.- DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Traducción de la Cuarta Edición Italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Editorial Reus. Madrid.
- 22.- ENGELS, El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado En Relación Con Las Investigaciones De L. H. Morgan, Editorial Progreso, Moscú, 1979.
- 23.- ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia (París, Garniev, Hermanos, 1903). Manuel Porrúa S.A. Librería, México, 1979. Primera Edición.
- 24.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil. Primer Curso. Parte General. Personas, Familia. 10a. edición. 1990.
- 25.- GARCIA GOYENA, Florencio. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo I. Editorial Imprenta de la Sociedad Tipográfica. Madrid, 1852.
- 26.- GARCIA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 26 ed., México, Editorial Porrúa, S.A. 1977.
- 27.- GOMEZJARA, Francisco A., Sociología, 5ta. ed., México, Editorial Porrúa, S.A., 1978, ("c"1978).
- 28.- GONZALEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil, 5ta. reimpresión de la sexta edición, México, Editorial Trillas, S.A., 1982.
- 29.- HARVEY, David. Urbanismo y Desigualdad Social, 3era. ed. en español. Tr. Marina Gonzalez Arenas, México, Editorial Siglo Veintiuno Editores, 1979.

- 30.- IGLESIAS, Juan.Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 6ta. Ed.Barcelona, ediciones Ariel, S.A., 1972.
- 31.- LAFAILLE, Héctor.Derecho Civil.Tomo III.Tratado de los Derechos Reales, Volúmen I. Editorial Compañía Argentina de Editores, S.R.L. Buenos Aires, 1943.
- 32.- MARGADANT, Guillermo Floris.El Derecho Privado Romano. Quinta Edición. Editorial Esfinge.México, 1974.
- 33.- MARGADANT, Guillermo Floris.Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, 8a.ed., México, Editorial Esfinge, S.A. de C.V. 1988.
- 34.- MAZEAUD Henry León y Mazeaud, Jean.Leciones de Derecho Civil Parte Segunda, Vol. IV. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Ediciones EJEA. Buenos Aires 1960.
- 35.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio.El Sistema Agrario Constitucional; explicación e interpretación del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus preceptos agrarios. Quinta Edición. Editorial Porrúa, 1980.
- 36.- MESSINEO, Francesco.Manual de Derecho Civil y Comercial.Tomo III. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Octava Edición. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1954.
- 37.- NODARSE, José J.Elementos de Sociología, 21a.ed., México, Compañía General de ediciones, S.A.,1982.
- 38.- ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. Todo Sobre la Administración de Condominios. Normas y elementos fundamentales. Editorial Limusa,S.A. de C.V., 1991. Primera edición. Impreso en México.(Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México).
- 39.- PAYNO, Manuel. Tratado de la Propiedad. Editorial SRA. CEHAM. México, 1981.
- 40.- PETIT, Eugène.Tratado Elemental de Derecho Romano, trad., por D.José Fernández González de la 9a. ed. francesa, México, editorial Epoca, S.A., 1977.
- 41.- PINA, Rafael de . Elementos de Derecho Civil Mexicano.Tomo II: Bienes-Sucesiones . 11a. edición. 1987.
- 42.- PINA, Rafael de y PINA VARA, Rafael de .Diccionario de Derecho, 8tava. ed., México, Editorial Porrúa, S.A.,1979.
- 43.- PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Georges .Tratado Elemental de Derecho Civil, Los Bienes, trad. de la 12a. edición francesa por José M.Cajica Jr., Editorial José M.Cajica, Puebla, México., distribuido por Porrúa Hermanos y Cía.1945 y por Cárdenas Editor y Distribuidor, 1981.

44.- PORRIER, Pierre. La Propiedad Horizontal "Condominium". Segunda Edición. Ediciones ARAYU. Buenos Aires, Argentina.

45.- QUIROS, Bernaldo de. Estudios Sociológicos (Sociología Urbana). Tomo I. Séptimo Congreso Nacional de Sociología. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. Celebrado en Monterrey, N.L. 1956.

46.- RACCIATTI, Hernán. Propiedad por Pisos o Departamentos. Editorial Roque Depalma. Buenos Aires, 1958.

47.- REFFINO PEREYRA, Virgilio. La Propiedad Horizontal de los Inmuebles. Editorial El Ateneo. Buenos Aires, 1947.

48.- RECASENS SICHES, Luis. Tratado General de Sociología. 19a. ed., reimpresión de la tercera edición México, Editorial Porrúa, S.A., 1982.

49.- RICCI, Francisco. Derecho Civil. Teórico y Practico. De los bienes de la propiedad y sus modificaciones. Volumen II, De las Servidumbres, Madrid, La España Moderna; Tomo I, Clasificación de los bienes la propiedad y la accesión. El usufructo, el uso y la habitación.

50.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 1era edición. 1963

51.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes Derechos Reales y Posesión. 2da. edición, Antigua Librería Robredo, 1949.

52.- SOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Traducción de Wenceslao Roces. Segunda Edición. Editorial Gráfica. Panamericana, S. de R.L. México, 1951.

53.- SANCHEZ ALBARRAN, Luis Angel, La Nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y algunos comentarios sobre problemas tales como cobranza asambleas, comité de vigilancia, etc. México, Impresora y Litográfica, Heva, S.A., 1985.

54.- SANCHEZ ALBARRAN, Luis Angel, Modelo de documentos necesarios para cobrar a Condominos Morosos, México, Impresora y Litográfica Heva, S.A., 1985.

55.- SANCHEZ ALBARRAN, Luis Angel, Modelo de Reglamento para regular la conducta de quienes viven bajo el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. México, Impresora y Litográfica Heva, S.A., 1985.

56.- SENIOR, Alberto F. Sociología, 6ta. ed., México, editorial Francisco Mendez Oteo.

57.- SHAPIRO, Harry L. Hombre, Cultura y Sociedad. Editorial Fondo de Cultura Económica. México, 1975.

58.- SILVA Herzog Flores, J. , GONZALEZ AVELAR, M y CORTIÑAS PELAEZ, L. Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda, Cometido del Poder Público en la Segunda Mitad del siglo XX. México, Editorial Porrúa, S.A., 1977.

59.- SOMARIVA U., Manuel. Indivisión y Participación. Tomo II. Núm. 524. Editorial Jurídica de Chile. 1956.

60.- VENTURA TRAVESET Y GONZALEZ A . Derecho de Propiedad Horizontal. Segunda Edición. Bosch Casa Editorial, Barcelona.

61.- WEAVER, Robert C. Dilemas de Urbanismo, Primera Edición en español, trad. por Salvador Sumano, Editorial Pax. México, Librería Carlos Césarman, S.A. 1968.

Otras Fuentes:

1.- BANCOMER, S.N.C.- Crédito Hipotecario. Plan Integral de Capacitación en Crédito. Grupo de Crédito. División Política y Capacitación de Crédito. 2da. edición. Editado por Bancomer, S.N.C. México 1981.

2.- Código Civil de 1870

3.- Código Civil de 1884

4.- Código Civil de 1928

5.- Código Civil del Estado de Campeche. Editorial Porrúa, S.A., México, 1990. Primera edición.

6.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y Para toda la República en Materia Federal, Comentado. Instituto de investigaciones Jurídicas. Miguel Angel Porrúa, Librero Editor. México. 1987.

7.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Hidalgo. Editorial Cajica, S.A.,. Puebla, Pue., México, 1990. Reimpresión inalterada de la Segunda Edición.

8.- Código Civil del Estado de México. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988. Sexta edición.

9.- Código Civil para el Estado de Nuevo Leon. Editorial Porrúa, S.A., México, 1990. Tercera edición.

10.- Código Civil para el Estado de Queretaro. Editorial Porrúa, S.A., México, 1990. Quinta edición.

11.- Código Civil para el Estado de Sonora. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988. Primera edición.

12.- Código Civil para el Estado de Veracruz. Editorial Cajica, S.A.,. Puebla, Pue., México, 1976.

13.- Código Civil para el Estado de Yucatán .Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.Primer edición .

14.- Código Civil para el Estado de Zacatecas .Editorial Porrúa, S.A., México,1988.Primer edición.

15.- CONGRESO DE LA UNION - CAMARA DE DIPUTADOS - L LEGISLATURA .LOS DERECHOS DEL PUEBLO MEXICANO, MEXICO A TRAVES DE SUS CONSTITUCIONES 2da.ed.México,Editorial Manuel Porrúa,México,1978,13 tomos.

16.- Constitución (Ley Fundamental) de la Unión de Repúblicas Socialistas Sovieticas.Aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria del Soviet Supremo de la URSS de la novena legislatura, 7 de octubre de 1977.Editorial Progreso, Moscú 1977.

17.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, U.N.A.M. Comentada. Rectoría, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1985.

18.- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO UTEHA. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana. Impreso en México. Impresora y Litográfica Azteca, S.A., Reimpresión de 1953. Diez volúmenes.

19.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.

20.- ENCICLOPEDIA SALVAT DICCIONARIO. Salvat Editores, S.A., 1971, Barcelona. Impreso en España (Gráficas Estella S.A.).12 Tomos.

21.- HISTORIA DE MEXICO, Salvat Editores de México, S.A., México, 1974. 10 Volúmenes

22.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

23.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

24.- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 1987). Ediciones Andrade, S.A. México.

25.- Revista de Derecho Notarial. Año XIV. Octubre 1970. México, D.F. BORJA MARTINEZ, Manuel. Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Condominio en los Edificios.

P E R I O D I C O S .

1.- GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL D.F., del 15 de julio de 1973. Página 6

2.- Periódico "Excelsior" de 9 de Enero de 1990. Sección, continuación a la segunda parte.

3.- Periódico "EL UNIVERSAL". Primera Sección. Martes 28 de enero de 1992. Página 4

4.- Periódico "EL UNIVERSAL". Primera Sección. Viernes 21 de febrero de 1992. Página 23

5.- Periódico "EL UNIVERSAL". Primera Sección. Miércoles 4 de marzo de 1992. Página 17