

221  
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

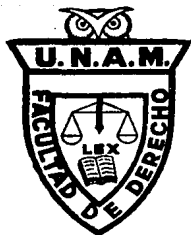
ESTUDIO SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD  
EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

T E S I S

Que para obtener el Título de  
LICENCIADO EN DERECHO

presenta

ALEJANDRO DICHARA NATES



Director de Tesis:  
LIC. CALIXTO CAMARA LEON

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.

**ESTUDIOS SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
DE INMUEBLES**

<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD....</b>	<b>1</b>
<b>A) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD         EN EL DERECHO ROMANO.....</b>	<b>1</b>
<b>B) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD         EN EL DERECHO MEXICANO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO II.- LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO MEXICANO.....</b>	<b>26</b>
<b>I.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.....</b>	<b>26</b>
<b>II.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1884.....</b>	<b>29</b>
<b>III.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPITULO III.-LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....</b>	<b>35</b>
<b>1.- LA NATURALEZA E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD EN         CONDOMINIO.....</b>	<b>35</b>
<b>2.- LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE         LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS,         VIVIENDAS O LOCALES. (1954) .....</b>	<b>41</b>
<b>3.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO         DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. (1972) .....</b>	<b>44</b>
<b>4.- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE         PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....</b>	<b>48</b>
<b>CAPITULO IV.- LA COPROPIEDAD FORZOSA EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO..</b>	<b>54</b>
<b>a) LA COPROPIEDAD FORZOSA EN LAS AREAS COMUNES.....</b>	<b>54</b>
<b>b) LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS EN         EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....</b>	<b>58</b>
<b>c) EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO EN EL REGIMEN DE         PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES .....</b>	<b>64</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>74</b>

## INTRODUCCION

El derecho de propiedad ha sido y es de vital importancia para el desarrollo de la sociedad.

El ser humano debe contar con los satisfactores necesarios e indispensables para vivir con decoro.

Lo elemental para todo ser humano es contar con un lugar digno para vivir, para lo cual debe tener una vivienda que cuente con servicios como. agua, drenaje, energia eléctrica, áreas verdes. vías de comunicación, etc.

Un lugar con estas características sera el idóneo para el desarrollo de la familia que es la base de la sociedad.

El régimen de propiedad en condominio surge por esta necesidad de vivienda en las grandes ciudades.

En la ciudad de México ha tenido gran auge y desarrollo el sistema de vivienda bajo el régimen condominal, por que se presenta como una opción válida para los que vivimos en esta ciudad.

A) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

El avance de los romanos en la ciencia jurídica fué enorme, ya que aún en nuestros días subsisten muchas instituciones reales creadas por este, con modificaciones de acuerdo al tiempo, pues el derecho romano sigue siendo en la actualidad un soporte de nuestro derecho actual.

En este sentido los romanos definen al derecho IVS como "El conjunto de reglas que rigen las relaciones de los hombres dentro de la sociedad".<sup>1</sup>

Las Instituciones de Justiniano dividían al derecho en público y privado, y este último a su vez se dividía en derecho civil y derecho natural o de gentes. El derecho público se refiere a la organización y funciones del Estado, su relación con los particulares y la relación con otros Estados.

El privado se refiere únicamente a las relaciones entre particulares.

El derecho real es el derecho absoluto que autoriza la conducta de su titular sobre una cosa para disponer de ella, este es el caso del derecho de propiedad que otorgan las facultades más amplias que una persona puede tener sobre una cosa.

1 MORINEAU IDUARTE MARTHA E IGLESIAS GONZALEZ ROMAN  
DERECHO ROMANO. EDITORIAL HARLA, MEXICO 1987. PAG. 27

Los derechos reales son oponibles a cualquier tercero y están protegidos por acciones reales.

Los romanos clasificaron las cosas sobre las cuales se puede tener un derecho real.

Las cosas que estaban fuera del comercio no son susceptibles de apropiación por el particular, las que estaban dentro del comercio sí.

Las cosas dentro del comercio se clasificaron en res mancipi y res nec mancipi.

Corporales e Incorporales.- Corporales los que se aprecian con los sentidos y los incorporales que no son tangibles, ejemplo un derecho.

Cosas divisibles e Indivisibles.- Divisibles los que no pierden su valor al dividirse, indivisibles los que si pierden su valor.

Cosas principales y accesorias.- Las principales su naturaleza se determina por si mismo, por ejemplo un terreno. Accesorias son las que dependen de otra cosa.

Cosas fungibles y no fungibles.- Las fungibles son sustituibles porque tienen el mismo poder liberatorio y las no sustituibles serán las no fungibles.

Cosas consumibles y no consumibles.- Las consumibles se agotan a su primer uso y las no consumibles se pueden usar repetidamente.

La propiedad en el derecho romano se enmarcaba en los derechos reales ( iure in re ), que son una categoría de los derechos patrimoniales que entre los romanos concedían las acciones in rem.

Tales derechos se ejercitan inmediata y directamente sobre las cosas. El tenedor de un derecho real no necesita para ejercitarlo, más que la indiferencia de los demás. La acción que puede ejercitar quien tiene un derecho real es erga omnes, o sea, oponible a cualquiera. La propiedad es de carácter patrimonial y tiene una función económica y estas ventajas las tiene el propietario de un modo permanente y constante.

Los derechos reales reconocidos por los romanos son: a) La propiedad, b) La servidumbre, c) La prenda y la hipoteca, d) La superficie, e) La enfiteusis.

En la actualidad tenemos derechos reales principales y accesorios tales como la propiedad, el usufructo, la habitación y la servidumbre y los accesorios de garantía como la prenda y la hipoteca.

Entre los derechos que las personas pueden tener sobre las cosas, en primer lugar está la propiedad. Las definiciones sobre la propiedad en el derecho romano enumeraban las facultades del propietario las cuales eran el IVS utendi, IVS fruendi, IVS abutendi.

La propiedad concede al titular del derecho los más amplios poderes sobre la cosa .

En el derecho romano se designó a la propiedad en un principio como mancipium, posteriormente dominium al final propietas. Sin embargo el término por excelencia es dominium, que implica señorío sobre la cosa.

" Propiedad es el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo mediante la exclusión de toda ingerencia extraña; es el derecho en virtud del cual la voluntad del titular es decisiva respecto a la cosa en toda dirección ".2

2 ARANGIO RUIZ VICAZO. INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO. TRADUCCION A LA DECIMA EDICION ITALIANA POR CARAMES FERROS JOSE, ARGENTINA 1986. PAG. 199



Como ya hemos visto el propietario tenía la capacidad para enajenar la cosa, abandonarla o destruirla en ejercicio del IVS utendi, fruendi y abutendi.

Podemos definir al derecho real de propiedad " como el señorío independiente sobre una cosa, lo que significa el ejercicio de una facultad sobre la cosa, el goce más o menos amplio de esta, es independiente de la relación con una persona, por lo cual es también independientemente tutelado mediante una acción in rem, o sea, que es ejecutada contra un tercero cualquiera ".3

" La propiedad es pues el señorío más general sobre la cosa ".4 Es general porque las facultades del propietario no se pueden determinar o enunciar lo que el propietario tiene derecho a hacer, el propietario puede ejecutar todas las facultades posibles, pero, estas son indeterminables con antelación al ejercicio del derecho. Los demás derechos reales están subordinados a la propiedad y se puede decir que de esta surgen los demás.

La propiedad romana tiene caracteres suyos que le dan una fisonomía especial que no admite limitación y absorbe lo que se incorpora a ella y es perpetua.

3 BONFANTE PEDRO. INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO. PAG 234  
TRADUCCION A LA OCTAVA EDICION ITALIANA POR BALLI LUIS Y LARROSA  
ANDRES. INSTITUTO EDITORIAL REUS. MADRID 1979.

4 IDEM. PAG. 250

Este derecho de propiedad romano solo admitió y estableció limitaciones en atención al interés social, pero, aún así las facultades del propietario eran muy amplias.

Estas limitaciones consistían en la prohibición de enterrar o quemar cadáveres dentro de la ciudad, obligación de permitir el paso por fundo propio cuando se estropeaba la vía pública, los propietarios de fundos ribereños debían permitir el uso público del río para la navegación. En caso de que el fundo propio se localizaran minerales por un tercero, se debían permitir a este que hiciera las excavaciones con la condición de pagar un porcentaje al propietario y otra al fisco. Había otras restricciones como el que la construcción del vecino no debía oscurecer la casa propia, ni exceder de cierta altura.

Se cree que los romanos expropiaban por causa de utilidad pública, esto por todas las grandes construcciones que dejaron por toda Europa, pero no hay antecedentes sobre la reglamentación de estas expropiaciones. Los romanos distinguían dos clases de propiedad, la primera la establece el derecho civil y se le llamó propiedad quiritaria ( *dominium ex iure quiritium* ), y la segunda la que estableció el derecho honorario y se le llamó propiedad bonitaria.

Posteriormente hubo una fusión entre el derecho civil y el honorario quedando todo en un solo instituto.

La propiedad quiritaria exigía para su constitución varios requisitos y cabe mencionar que era la única reconocida por el derecho civil.

Los requisitos eran que el sujeto fuera ciudadano romano; que la cosa se encontrara dentro del comercio, y ese inmueble debía estar en suelo itálico y la transmisión debía hacerse por los medios y formalidades consagrados en el derecho civil. La *mancipatio*, para los *res Mancipi*, la *traditio*, para los *res nec Mancipi*, y la *in lute cessio*, para cualquiera de ellos.

La propiedad quiritaria tenía una protección procesal que era la acción reivindicatoria ( del latín *reivindicatio* ) y se podía ejercer contra cualquier tercero. Esta acción tenía como objeto que se reconociera el derecho de propiedad y en su caso la restitución del objeto.

Cuando faltaba alguno de los requisitos establecidos por el derecho civil, se daba la propiedad bonitaria, la cual estaba reconocida por el derecho honorario. Esta propiedad se podía convertir en quiritaria con el transcurso del tiempo por *usucapion*.

La propiedad bonitaria tenía varios tipos que eran: la propiedad peregrina, la propiedad provincial y la propiedad bonitaria propiamente dicha.

La propiedad bonitaria también tuvo una acción procesal para su protección que fué creada por el pretor y se le llamó Actio Publiciana con semejanza a la reivindicatoria y servía para que el propietario bonitario pidiera la restitución de la cosa a cualquier tercero.

El derecho romano clasificó la forma de adquirir la propiedad en modos adquisitivos del derecho civil y modos adquisitivos del derecho natural o de gentes. Los modos adquisitivos del derecho civil eran la mancipatio, la in lre cessio, la usucapio, la audiudicatio y la lex.

a) La Mancipatio.- Se traduce como mancipación, los ciudadanos romanos la utilizaban en la transmisión de las res mancipi y era solemne. Este modo adquisitivo de la propiedad desapareció posteriormente ya que se eliminó la división entre res mancipi y res nec mancipi.

b) La In lre cessio.- Este modo de adquirir la propiedad se llevaba a cabo frente al tribunal. Era un proceso ficticio en el cual el demandado no se defendía, y así el magistrado declaraba propietario al actor. Esta figura también desapareció al eliminarse la división entre las cosas mancipi y nec mancipi en el derecho o compilación Justiniana.

c) **Uscapio.**- Es la adquisición de la propiedad por la posesión continua, durante el tiempo establecido por la ley.

d) **La Audiudicatio.**- Esta se daba en los juicios divisorios con relación a las acciones divisorias que eran herencia indivisa, de la cosa común, en la copropiedad y del deslinde de terrenos en los cuales el juez adjudicaba a cada uno lo que le correspondía.

e) **La Lex.**- Aquí se adquiría la propiedad por el solo efecto de la ley.

Los modos adquisitivos del derecho natural o de gentes son los siguientes: la traditio, la ocupación, la accesión, la especificación, la confusión y comixtión, así como la praescriptio longi temporis.

a) **La traditio.**- Es la entrega y así mismo se realizaba, mediante la entrega de una cosa, con la intención de transmitir y adquirir. Posteriormente la entrega solo era simbólica, como la de las llaves de la bodega que contenía la mercancía.

b) **La ocupación.**- Se adquiere la propiedad con la ocupación de la cosa, ya sea por que nunca tuvo dueño o por que este la abandonó.

c) La accesión.- Se da cuando una cosa se adhiere a otra en forma inseparable, ya fuese en forma natural o artificial. El dueño de la cosa principal la hace suya por accesión, pero como nadie podía enriquecerse a costa de otro tenía que indemnizar al propietario de la cosa accesoria, pero la adquisición era definitiva.

d) La especificación.- Es cuando la materia prima propiedad de alguno es transformada por un tercero para formar una nueva cosa. El objeto nuevo pertenecerá al que proporcionó la materia prima, si esta puede recuperar su forma original y si no es posible, pertenecerá a quién la transformó.

e) La confusión o comixti6n.- Es la mezcla de líquidos y sólidos, si no se pueden separar habrá copropiedad.

f) La praescriptio longi temporis.- Esta se equiparó a la usucapion ya que tenía los mismos efectos y requisitos. Finalmente Justiniano las fusionó.

g) Aquisición de frutos.- Los frutos adquieren individualidad al desprenderse de la cosa matriz y a partir de ese momento son cosas independientes y su propiedad puede corresponder al dueño de la cosa fructifera o a otro.



## B) ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO MEXICANO

Tomamos como grupo étnico representativo del derecho prehispánico a los Aztecas en razón de su mayor desarrollo en comparación con las otras civilizaciones como los tarascos, zapotecas, mayas, etc. El derecho de propiedad Azteca o su régimen de propiedad estaban más bien ligado al derecho público y solo dentro de los círculos más influyentes había una forma de tenencia de la tierra que se parecía a nuestra propiedad privada.

Los aztecas desarrollaron una configuración social de nombre Callpulli que significa calli = casa y pulli o polli que indica agrupación de cosas semejantes. Estos callpulli son el antecedente de los ejidos ya que eran parcelas en las cuales se tenía el uso y disfrute, pero no la propiedad absoluta, además estaban sujetos a la condición de trabajarse, ya que si no era así se perdía.

Se podía transmitir por herencia, pero bajo las mismas condiciones.

El estado Mexica se encontraba compuesto por Tenochtitlan, sede del gobierno y pueblos circunvecinos como Azcapotzalco, Coyoacan y Xochimilco aparte de varias provincias.



Los pueblos conquistados debían ceder o repartir sus tierras a los vencedores.

El régimen de propiedad de los aztecas respecto a Tenochtitlan se constituía como un objeto de dominio público y privado.

Dominio público que recaía en su máxima autoridad el Hueytlatoani, quién podía disponer de las tierras y era el único que detentaba una propiedad absoluta, la cual es la que más se asemeja a la romana. El dominio privado se daba con las clases sociales de que estaba compuesta la sociedad azteca: nobles, guerreros, calpulleques, etc.

El derecho de propiedad azteca fue evolucionado desde su llegada al valle de México hasta la conquista española, pero siempre tendiendo a la individualización de la propiedad.

Aunque la propiedad comunal fué la base de los aztecas.

La propiedad azteca se dividió en tres categorías que fueron las principales:

- 1.- Callpulli y Altepatlallis: Que era la propiedad comunal.

2.- Pillalli y Tecpillalli: Estas tierras pertenecían a los nobles y solo se podían transmitir por venta entre ellos o por herencia.

3.- Teopantlalli, Milchimalli, Tlatocatlalli, Tecpantlalli: Eran tierras públicas, servían para el mantenimiento de los funcionarios públicos y eran de carácter colectivo.

El callpulli tuvo un papel importante en la organización social azteca. El que poseía el callpulli goza de él de por vida, pero no lo podía vender, solo se podía transmitir por herencia.

Estas tierras solo se daban a los naturales del callpulli. Si se dejaba de cultivar la tierra por dos años, se perdía en favor de la comunidad.

Estas tierras se distribuían de acuerdo a la necesidad de cada familia.

El titular de los derechos sobre estas tierras no era el individuo, ni la familia, sino el mismo callpulli. Por todas estas características se puede considerar al callpulli, como antecedente directo del ejido.

Otra cosa sucedía con las tierras pertenecientes a los nobles ya que ellos si podían enajenar y transmitir libremente su propiedad.

Como hemos visto los aztecas ya manejaban un derecho de propiedad comunal y en el caso de los nobles una propiedad individual, con lo cual se demuestra la evolución de este pueblo.

" La propiedad raíz solo se había individualizado respecto de las tierras de la nobleza, pues las otras eran comunales de los pueblos, barrios o callpullis. "5

#### EPOCA COLONIAL

Al comienzo de la época colonial en 1521 las tierras se repartían entre los particulares en forma gratuita, para la creación de nuevas ciudades, con la condición de residir ahí por cierto tiempo y construir casa.

El derecho indiano previó una propiedad comunal para los indios, pero no podían disponer de sus tierras libremente, así que hubo muchos abusos y despojos.

5 EL DERECHO DE LOS AZTECAS. REVISTA DE DERECHO NOTARIAL MEXICANO VOLUMEN III # 9. DICIEMBRE DE 1959. PAG. 57

La propiedad inmueble en esta época estaba colocada entre el derecho público y privado ya que encontraba su origen en una concesión por parte de la Corona, pero igualmente reversible por esta.

En este sentido se dictaron leyes, ordenanzas, cédulas, etc. que rigieron a la nueva España, de las cuales destacan en un principio las ordenanzas sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias, dictadas por Felipe II, las cuales pasaran a la Recopilación de las Leyes de Indias el 13 de Junio de 1573.

Estas ordenanzas disponían que :

- 1.- El Rey reconoce el derecho de propiedad de los indios tal como estaban en el descubrimiento.
- 2.- Se prohibía que se les quitara cualquier cosa bajo ningún pretexto.
- 3.- Que aún para formar o fundar poblaciones españolas debían ser tierras vacantes.
- 4.- Que el tomar posesión en nombre del Rey no significaba despojo.

Durante la colonia prevaleció el régimen de propiedad privada aunque cabe señalar que se dió en tres diversas formas individual, comunal e intermedia.

La propiedad individual se dividía en :

a) Mercedes: Que era la potestad del soberano de donar determinado bien realengo, que en la Nueva España consistió en tierras que se daban para compensar los servicios prestados a la Corona.

b) Caballerías: Estas tierras se asignaban en función del grado militar.

c) Peonías: Eran tierras que se daban a título personal a la infantería.

d) Suertes: Terrenos que se daban a los colonos para su sostenimiento.

e) Compra-venta: Institución basada en el derecho romano.

f) Confirmación: Esto se daba para regular la posesión, ya que siempre era mayor la cantidad de tierra que se tenía, que la que amparaba el título y por medio de esta figura se arreglaba.

g) Prescripción: Es otra figura del derecho Romano en la cual para ser propietario se debía poseer en forma pacífica, pública y continua.

Propiedad comunal :

a) Fundo legal: Era el área destinada a la fundación de pueblos, villas, etc. por los españoles. Eran tierras para casas, escuelas, iglesias, calles, etc.

b) Dehesa: Fueron tierras destinadas a la cría y pastoreo de ganado de los españoles.

c) Reducciones indígenas: Eran reservas donde vivían los indios.

d) Ejido: Del latín exitus que significa tierra a la orilla de los pueblos. Había ejidos españoles e indígenas.

e) Propios: Eran terrenos para sufragar los gastos del pueblo.

f) Tierras de común repartimiento: Terrenos asignados a los indígenas de los cuales solo tienen la posesión y el derecho a los frutos ya que no los podían enajenar, hipotecar o transmitir.

g) Montes, Pastos y Agua: Estos bienes se daban en usufructo en forma colectiva a indios y españoles.

La propiedad originaria de la Nueva España recayó en la Corona Española con fundamento en la Bula Noverint Universi de 4 de Mayo de 1493, Expedida por el Papa Alejandro VI, con la cual se concluye el conflicto entre Portugal y España por la pertenencia de las tierras descubiertas, de acuerdo con esta bula todo lo que se descubriera al Oeste de una línea meridiana trazada a cien lenguas al poniente de los Azores y de las islas Cabo Verde, y que no hubiese tomado posesión ninguna potencia cristiana hasta navidad de 1492 correspondían a la Corona Española y a Portugal le correspondería todo lo que se descubriera al oriente de la misma.

Así que la propiedad en la época de la colonia no estaba sometida a un régimen de derecho civil, sino a la propiedad del soberano, del cual emanaba la propiedad individual o común.

#### México Independiente.

Al consumarse la Independencia en 1821, surgieron muchos cambios en el desconcierto en el cual se encontraba la nueva nación, aunque en realidad, pasa bastante tiempo, antes de que México dicte sus propias leyes y durante este inter siguen vigentes muchas de las leyes españolas; aún así haremos breves referencias a algunos de los cambios más importantes en lo referente a la propiedad.

El plan de Iguala estableció que " todos los habitantes de México, sin otra distinción que su mérito y virtudes, son ciudadanos idóneos para optar cualquier empleo y sus personas y propiedades serán respetadas y protegidas ".6

Santana en su plan de 5 de Diciembre de 1822 dijo en su artículo 3o. " Los ciudadanos gozarán de sus respectivos derechos conforme a nuestra constitución fundándose en nuestros principios de igualdad, seguridad, propiedad y libertad. "

6 PAYNO MANUEL. TRATADO DE LA PROPIEDAD. PAG. 115  
SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA 1981. CENTRO DE ESTUDIOS DEL  
AGRARISMO EN MEXICO.

La Constitución de 1824 en su artículo 110 daba seguridad a la propiedad privada diciendo que " El Presidente no podrá ocupar la propiedad de ningún particular, solo por utilidad general, pero con aprobación del Senado indemnizando a la parte afectada ".

También consigna la Constitución de 1824 en su artículo 2 " Que los mexicanos no pueden ser privados de su propiedad ni del libre uso y aprovechamiento de ella, en todo o en parte, solo en caso de utilidad pública, previa indemnización."

En 1843 en las bases de la organización política de la República Mexicana establecía en su artículo 13 " la propiedad es inviolable sea que pertenezca a particulares o corporaciones".

La Constitución de 1857 en su artículo 27 decía " la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin 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 esta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal



para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Así llegamos hasta el Código Civil de 1870 el cual tiene una gran influencia del Código Francés de Napoleón del año de 1804.

Este Código Civil de 1870 consagra y define a la propiedad en su artículo 827 " como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes."

Con el Código Civil de 1884, este artículo queda igual cambiando únicamente de número, correspondiéndole en este código el artículo 729 .

La propiedad es un problema complejo y delicado ya que de este depende en gran medida la felicidad y tranquilidad de los pueblos, ya que los hombres deben tener acceso a los bienes indispensables para vivir con decoro.

En este sentido la Declaración de los Derechos del Hombre de 1789 coloca al derecho de propiedad como natural e imprescriptible, señalando que su conservación es el fin de toda

asociación política . Lo sitúa tan alto que lo equipara a la libertad en importancia.

De igual forma la declaración Universal de los Derechos Humanos el 10 de diciembre de 1948 en la Organización de las Naciones Unidas dice que " toda persona tiene derecho a la propiedad, individual o colectivamente, y nadie será privado arbitrariamente de su propiedad".<sup>7</sup>

Por lo tanto el régimen de propiedad debe ser justo, ya que la propiedad tiene un aspecto individual y social según a quien sirva, al interés particular o al bien común . "Toca al estado fijar el contenido y límites del derecho de propiedad reglamentarlo, restringirlo y si el interés colectivo lo reclama, aun suprimirlo ".<sup>8</sup>

En este sentido el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, establece que " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual a tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, contituyendo la propiedad privada.

7 LOS CAMBIOS CONSTITUCIONALES. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. PAG. 62 UNAM 1977

8 IDEM PAG. 60

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

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dictó el interés público.

También establece en 20 fracciones reglas y limitaciones, y quien tendrá capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación y establece las reglas en estas mismas.

Finalmente el Código Civil de 1928 en su artículo 830 " EL propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fija las leyes."

Nuestra legislación tuvo gran influencia del Código Francés de Napoleón (1804) y este a su vez del derecho Romano.

Por lo cual nuestro derecho en el fondo es romanista. El derecho de propiedad es un derecho real que consiste en " La facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir ".<sup>9</sup>

9 GARCIA MARQUEZ EDUARDO. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.  
PAG. 214 UNAM 1971

El derecho de propiedad es variable y flexible pero siempre está determinado por el objeto en que recae, para determinar el ejercicio del derecho.

El propietario puede enajenar, constituir un usufructo, una servidumbre, pero sin causar perjuicio a un tercero. La propiedad se puede extinguir en forma absoluta o relativa.

Absoluta: Por la destrucción total de la cosa, por quedar fuera del comercio, o cuando el propietario abandona la cosa.

En forma relativa: Cuando la cosa pasa del patrimonio del dueño, al patrimonio de otro.

" La propiedad 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".10

La propiedad se puede adquirir por :

1.- Ocupación: Consiste en tener la posesión de una cosa que no tiene dueño con el ánimo de hacerse propietario.

2.- Contrato: Puede ser traslativo de la propiedad como la venta y permuta.

10 ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO III  
PORRUA1981. PAG. 285

- 3.- Usucapio
- 4.- Accesión
- 5.- Sucesión testamentaria
- 6.- Especificación
- 7.- Adjudicación por acto de autoridad administrativa o judicial.
- 8.- La ley
- 9.- Remisión

## CAPITULO II.- LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO MEXICANO

### I.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1870

" La copropiedad, propiedad indivisa o comunidad de bienes es en esencia propiedad individual pero con la característica de la simultaneidad en el derecho que varios sujetos tienen respecto a una cosa de la cual poseen una porción ideal que se denomina alicuota, es decir, hay unidad en el objeto y pluralidad de individuos ".11

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

" La copropiedad es una modalidad de la propiedad, que permite a dos o más personas, el tener conjuntamente el mismo derecho sobre un bien, el cual ejercen en forma común, que por tanto es indiviso ".13

11 IBARROLA DE, ANTONIO. COSAS Y SUCESIONES. PAG. 311. QUINTA EDICION PORRUA 1981.

12 ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO III PAG. 345

13 MAGALLON IBARRA, JORGE MARIO. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL TOMO IV. PAG. 409. EDITORIAL PORRUA 1990.

La comunidad o copropiedad se da cuando la naturaleza de la cosa no tolera división.

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870 sigue el criterio individualista y absolutista de los romanos, que ya habían adoptado los franceses y nuestros legisladores no dudaron en seguir.

De modo que este Código no regula de forma específica la copropiedad y solo tiene presente la modalidad de indivisión y establece que no se puede mantener indiviso a un bien salvo su misma naturaleza o por determinación de la Ley.

Así el artículo 830 del Código Civil de 1870 preceptuaba que " Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, si no en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa o por determinación de la Ley el dominio es indivisible ".

Artículo 831 Código Civil de 1870.- Si el dominio es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procedera a su venta y a la repartición del precio entre los interesados.

Artículo 832 Código Civil de 1870.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace en escritura pública.

En lo referente al condominio el Código Civil de 1870 solo establece lo referente al caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos dueños en el artículo 1120. Este artículo esta inspirado en el artículo 521 del proyecto de Código Español de 1851, que así mismo concuerda con el artículo 664 del Código Francés de Napoleón.

Este artículo se ubicó en el libro 11 de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones, dentro del título VI de las servidumbres, capítulo V de la servidumbre de medianería.

Artículo 1120.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deban contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes :

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

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

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



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

## II.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1884

Este Código no es en lo referente a la copropiedad más que una copia fiel del anterior con la única modificación en los números de los artículos, los cuales quedaron en la siguiente forma :

Los artículos 830, 831 y 832 del Código Civil de 1870 pasan a ser los artículos 733, 734, y 735 del Código Civil de 1884.

En lo referente al artículo 1120 del Código Civil de 1870 que establece las reglas al caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos dueños, se ubica en el mismo libro, título y capítulo, pero con el número de artículo 1014.

### III.- LA COPROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Código Civil de 1928 que es el actual presenta algunos cambios importantes a los cuales nos vamos a referir.

El Código actual regula a la copropiedad del artículo 938 al 979 quedando de la siguiente forma :

Reconoce que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, así como los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, si no en las cosas en que por determinación de la ley el dominio es indivisible. También dice el Código que si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicado a uno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados. Esto está regulado por los artículos 938 al 940 del Código Civil lo cual resulta análogo a los Códigos anteriores, a su vez este código establece en los artículos 941 al 944 que la copropiedad puede estar regulada por la voluntad de las partes en un contrato o por disposiciones de la misma Ley, estableciendo que los beneficios y las cargas deberán ser proporcionales a sus respectivas porciones, agregando que se presumirá iguales mientras no se pruebe lo contrario. así cada copropietario podrá gozar de las

cosas comunes siempre que sea conforme a su destino y que no perjudique ni impida su uso a los demás copropietarios.

De los artículos 945 al 949 el Código Civil establece que ninguno de los copropietarios podrá hacer alteraciones a la cosa común sin el consentimiento de los demás.

El Código Civil actual reconoce que todo condueño o copropietario tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda, la de sus frutos y utilidades, pudiendo ejercer sobre ella actos tales como enajenar, cederla o hipotecarla, pero estos actos estarán limitados única y exclusivamente sobre la porción del copropietario que los realice.

Todos estos preceptos han dado la base para el Régimen de Propiedad en Condominio, pero destaca por su importancia el artículo 951, del cual surgió la Ley reglamentaria del Régimen de Propiedad en Condominio.

Este artículo ha tenido algunas reformas en el texto original este artículo era una copia fiel de los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 respectivamente, con la única modificación reelevante en su ubicación, la cual queda dentro del capítulo que se ocupa de la copropiedad.

Este artículo tiene su primera reforma por decreto del 30 de Noviembre de 1954 ya que resultó insuficiente a la necesidad y solución de los problemas originados por la propiedad por pisos, dando paso a la Ley reglamentaria del 2 de Diciembre de 1954.

Posteriormente este artículo tuvo otra reforma que dió origen a la actual Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El texto de este artículo quedó de la siguiente manera:  
Artículo 951 Código Civil vigente.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o de la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos 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 y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la

enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las compraventas correspondientes, por el Reglamento de Condominio que se trata, por la Ley, sobre el Régimen de Propiedad en el Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás Leyes que fueren aplicables.

Los artículos 952 y 953 del Código Civil señala los casos en los cuales se presume la copropiedad.

De los artículos 954 al 962 se establecen los signos contrarios a la copropiedad.

Del artículo 963 al 969 establece las reglas para su conservación, elevación y arreglo a seguir cuando una pared se encuentra en copropiedad.

Los artículos del 972 al 979 ordena que ningún copropietario sin consentimiento del otro, puede abrir ventana, ni hueco alguno en la pared común.

También regula el derecho del tanto que tiene los copropietarios sobre la cosa indivisa.

Establece también que la copropiedad termina 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 solo copropietario.

Este Código también señala que la división de los bienes inmuebles es nula si no se hace con formalidad que la Ley exige para su venta.

### CAPITULO III.- LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

#### 1.- LA NATURALEZA E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Es durante la Edad Media, que surge esta institución por la necesidad de habitación, ya que había muchas ciudades amuralladas, por lo cual tuvieron un límite en su crecimiento horizontal sobre la superficie. Por estas razones se tuvieron que fraccionar por pisos o por habitaciones las casas. Dando inicio a la propiedad en condominio.

Respecto a Roma, no hay argumentos suficientes para creer que existió la figura de la propiedad para pisos.

Es pues en la Edad Media que comienza el desarrollo de esta institución, hasta fines del siglo XIX, principalmente en Alemania, España y Francia.

Francia es la primer nación que plasma esta figura en el Código de Napoleón de 1804 y como hemos visto fue de gran influencia para nuestros Códigos. En México no hubo ninguna Ley aplicable a la propiedad en condominio hasta los Códigos Civiles de 1870, 1884 y el vigente de 1928.

Probablemente el enorme territorio nacional hizo

innecesario, en un principio, la división de casas por pisos.

Hay varias teorías sobre la naturaleza de esta institución y nos referiremos a ellas brevemente con el objeto de dar una idea general de la misma.

Teoría de la servidumbre.-" Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o departamentos, como el resultado de la unión entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común, mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento ".14

En este sentido nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884 imitando al Código Francés, ubican a la propiedad por pisos en el capítulo de la servidumbre de medianería, las críticas que se le han hecho a esta teoría señalan que donde hay propiedad sea singular o común no hay servidumbre.

No hay servidumbre por que las cosas comunes no estan atribuidas a alguien en forma exclusiva.

Nuestro Código Civil vigente define a la servidumbre en su artículo 1057 " como " el gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

14 BORJA MARTINEZ MANUEL. LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO. PAG. 49. 2a. EDICION PORRUA 1992.



Por lo cual la servidumbre se constituye en inmueble ajeno, no en el propio.

Se requiere por lo tanto, para que haya servidumbre de dos inmuebles distintos.

No se puede hablar de predio sirviente, ni de predio dominante, solo de copropiedad.

Teoría del derecho de superficie.- Es una teoría Romana que decía que " el derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistían en un desdoblamiento del dominio, los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase etc. Pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento de los derechos del superficiario ".15

El derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de la propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición ".16

15 BORJA MARTINEZ MANUEL. PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO. PAG. 54.

16 IDEM. PAG. 56

Por estas razones tampoco se puede basar el régimen de propiedad en condominio en un derecho superficiario.

Teoría de la sociedad.- Se basa en la reunión voluntaria de distintos propietarios, con el fin de adquirir, construir, comprar, conservar o mejorar una cosa común. Esta teoría surge en el sistema inglés y norteamericano, y este último el que le ha dado más impulso.

Nuestra legislación es clara en este sentido y no prevé que la propiedad en condominio constituya una sociedad entre los dueños ya que la misma Ley no le concede personalidad jurídica al condominio.

Se puede decir que está organizada o basada en el modelo de una sociedad, pero nunca llega a constituirse.

Teorías de la enfiteusis y del usufructo.- Estas teorías no se pueden sostener ya que la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena y el régimen de propiedad en condominio es sobre cosa propia.

Teoría de la comunidad.- Esta teoría considera que la propiedad en condominio es una comunidad de derechos en los que hay propiedad exclusiva sobre el departamento, vivienda, casa o

local y copropiedad en las cosas comunes.

La ley mexicana sigue este criterio que me parece el más acertado ya que el Régimen de Propiedad en Condominio es propiedad exclusiva y copropiedad.

El dueño será absoluto y exclusivo unicamente en lo que se refiere a su departamento, vivienda, casa o local, sin atentar o perjudicar el derecho ajeno. y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

Nuestra Ley determina que el elemento principal es la propiedad y lo accesorio la cuota de copropiedad.

Este tipo de propiedad ha adquirido gran importancia en la ciudad de México y en las grandes ciudades de la República.

Su importancia radica en que se presenta como una de las soluciones al grave problema de vivienda que aqueja a las grandes ciudades que por limitaciones de terreno, ya no pueden crecer en forma horizontal tendiendo a la construcción de edificios multifamiliares los cuales tienen un costo menor en comparación a una casa de propiedad exclusiva.

El incremento de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad de México, obliga a una buena difusión y regulación de la misma, ya que es de vital importancia para un crecimiento más ordenado en el cual la mayoría de los ciudadanos puedan gozar de vivienda digna.

2.- LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y LOCALES.

Antes de esta Ley lo único que regulaba la propiedad por pisos era el artículo 951 del Código Civil de 1928.

Este artículo como ya lo analizamos en el capítulo anterior, fue una copia de los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 respectivamente.

Con el paso del tiempo, el acelerado crecimiento demográfico y la concentración de la población en las grandes urbes como la ciudad de México, hicieron insuficiente a este artículo, para la necesidad y solución de los problemas originados por la propiedad por pisos.

Por estas razones el Licenciado Gustavo R. Velasco redacta un proyecto de ley en el año de 1954, este proyecto constaba de cinco capítulos y 39 artículos.

Este proyecto se basó en las leyes referentes a la materia de los países de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina, Alemania, Cuba y Panamá, así como también las observaciones que las Secretaría de Gobernación, el Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Comisión de Coperción Judicial y el Doctor Manuel Borja Soriano habían hecho

a un ante proyecto para reformar el artículo 951 del Código Civil en el año de 1953 el cual no se envió a la Cámara ya que se consideró que se debía estudiar con mayor detenimiento.

Así con algunas modificaciones se presentó a la Cámara de Senadores el 22 de Octubre de 1954, haciéndole algunas reformas en cuanto los bienes comunes y lo relativo a la sanción impuesta al propietario que no cumple con sus obligaciones.

De esta forma el 16 de Noviembre de 1954 se aprobó el proyecto de Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.

Esta Ley fué publicada en el Diario Oficial de la Federación de 15 de Diciembre de 1954.

La Ley a la que nos referimos quedó comprendida en siete capítulos y cuarenta y ocho artículos.

El capítulo primero se refería el siguiente tema:

I.- Del Régimen de la Propiedad y Condominio.

Capítulo II.- De los bienes propios y de los bienes comunes.

Capítulo III.- Del administrador y de las asambleas.

Capítulo IV.- Del Reglamento de Condominio y Administración.

Capítulo V.- Gastos, obligaciones fiscales y controversias.

Capítulo VI.- De los gravámenes.

Capítulo VII.- Destrucción, ruina y reconstrucción del edificio.

Esta Ley acepta la tesis según la cual en la propiedad por departamentos existe un derecho de propiedad sobre el departamento y una copropiedad sobre las partes de uso común.

En este sentido la Ley es clara incluso en su título ya que se refiere a Propiedad y Condominio.

3.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL ( 1972 ).

Esta Ley tuvo su origen por iniciativa del ejecutivo de fecha 25 de Octubre de 1972, presentada por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Luis Echeverria Alvarez.

Esta iniciativa tuvo por titulo Nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vertical, horizontal o mixto.

Este nombre fué cambiado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 23 de Diciembre de 1974 quedando como ahora.

La exposición de motivos de la Nueva Ley hace referencia al ostensible desarrollo, económico, social y demográfico de la ciudad de México y a las desigualdades en el nivel de vida de los mexicanos, las cuales pretende evitar el Derecho Social.

Por las razones expuestas debe hacerse más agil y expedita la aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio, ya que este tipo de propiedad ha resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas a la población de escasos recursos.



Hace referencia también que le corresponde a la Nación a través de sus órganos competentes, imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público en términos del artículo 27 Constitucional, por lo cual propone estas medidas para darle mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad y facilitar su adquisición.

Esta Ley suprime el nombre de pisos, por ser vago e impreciso y lo cambia por el de casas.

Establece nuevas formas de condominio, ya que la anterior solo hacía referencia al vertical y la nueva ley contempla el condominio horizontal y mixto.

Este es uno de los mejores cambios ya que de esta forma quedan comprendidos todos los tipos posibles de condominio.

También hay que señalar que agrega el condominio horizontal, pero la ley es omisa y no la define. Esta Ley encuentra su fundamento al igual que la anterior en el derecho de propiedad exclusiva sobre los departamentos, viviendas, casas o locales y un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes. Declara de interés público la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y señala que las autoridades pueden declarar a una zona de regeneración urbana.

Esta Ley establece que los adeudos de los condominios por concepto de cuotas para gastos comunes, tendrán el carácter de título Ejecutivo Civil y servirán de base para demandar en la vía Ejecutiva Civil. Esto con el objeto de facilitar el procedimiento del cobro.

Aunque en mi opinión no cumple con los requisitos de un título de crédito.

Los requisitos de fondo son tres:

- 1.- Que el crédito sea cierto.
- 2.- Que sea exigible.
- 3.- Que la deuda sea líquida.

Por la simple lectura se debe saber quién es el deudor y el acreedor, qué es lo que se debe y cuanto se debe.

El crédito es cierto cuando da la prueba plena y directa. Es líquido, si del título resulta la determinación de la especie y cantidad que debe ser satisfecha.

Además debe constar la aceptación del obligado. Este artículo también señala que esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago, con lo cual nivela un poco la situación, ya que si se pudiese requerir en la

vía ejecutiva civil desde el primer adeudo, sería más grave ya que dejaría más indefenso al condómino moroso.

Considero que es una buena forma de presión, pero quizá podrían encontrarse fórmulas más equitativas que permitan cobrar las cuotas por gastos comunes.

La Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de 1972 en términos generales es igual a la anterior con excepción de algunos cambios como los que ya hemos mencionado.

Sus capítulos son los mismos y los artículos en su mayoría encuentra concordancia con la Ley anterior.

Así de esta forma por medio del artículo tercero transitorio de la nueva Ley, quedó abrogada la anterior.

### CAPITULO III

#### 4.- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

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

También señala que los derechos y obligaciones de los condóminos, se regirán por las escrituras en que se hubiere 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 del Distrito Federal, las de la presente Ley y las de otras Leyes que fueren aplicables.

El artículo segundo de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece las causas por las cuales se puede originar este régimen.

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

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

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

Como se desprende de la lectura de este artículo lo que da origen al condominio además de los otros requisitos de ley, es que en el inmueble haya elementos comunes e indivisibles, además de un derecho de propiedad exclusiva sobre un departamento, vivienda, casa o local. Por lo cual debe haber cierto grado de independencia entre uno y otro o con relación a los demás.

Antes de la constitución del régimen el artículo 3o. de la Ley ordena que los propietarios interesados en su constitución deberán obtener una declaración de que el proyecto general es realizable, que en su caso expedirán las autoridades competentes del Distrito Federal.

Cabe mencionar que este artículo no menciona quienes son las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal.

No se otorgaran licencias de construcción por más de 120 departamentos, viviendas, casas o locales aún cuando este y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Todo inmueble está sometido a las normas de derecho común y solo serán aplicadas las disposiciones de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, previos los requisitos de la misma para su constitución.

La Ley establece en su artículo 4o. que para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública.

Esto da autenticidad y seguridad a la constitución del régimen, ya que los Notarios tienen fe pública además de ser

profesionales del derecho, con todos los conocimientos sobre la materia.

Este es un requisito de forma y si no se cumple, será un acto viciado el cual producirá la nulidad relativa del mismo, pero por no ser un acto solemne, puede ser convalidado dándole la forma exigida por la ley.

La escritura en que se pretenda constituir el Régimen de Propiedad en Condominio deberá contener la situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del inmueble.

La constancia de haber obtenido la declaratoria de ser realizable el proyecto, por autoridades del Departamento del Distrito Federal.

Contendrá también la descripción específica de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación medidas, piezas de que conste, lugar para vehículos si lo hubiere y todos los actos necesarios para su identificación.

El valor nominal del cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del inmueble, esto para los efectos de la misma Ley.

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

Los bienes de propiedad común, su destino, especificación y detalles necesarios para su identificación.

Exhibir una fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta.

Casos y condiciones en que pueda ser modificada la misma escritura.

También deberán agregarse al apéndice de la escritura, previamente certificadas por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

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

El artículo 6o. de esta Ley ordena que la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles que reúnen los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. El Registro Público de la



Propiedad del Distrito Federal, tiene un volumen destinado exclusivamente a la inscripción de los inmuebles bajo este Régimen.

Es importante mencionar que el artículo 9o. de la Ley declara de utilidad pública la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, así como la regeneración urbana en el Distrito Federal.

Dice también que la declaración de regeneración urbana será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, solo podrá ser declarada por autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de los propietarios o inquilinos, que procedan así como los demás derechos de unos y otros derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal.

Yo creo que la Ley cuando habla de regeneración urbana no es precisa, ya que no lo define y de la sola lectura del artículo no se sabe los alcances que esta tenga.

Se puede entender quizás que cuando una zona sea declarada de regeneración urbana, se expropiarán los predios existentes en la misma, para posteriormente construir inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

#### CAPITULO IV.- LA COPROPIEDAD FORZOZA EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO

##### a) LA COPROPIEDAD FORZOZA EN LAS AREAS COMUNES

Los elementos comunes sobre los cuales hay copropiedad forzoza son todos aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y estan destinados al uso y disfrute en común de los condóminos.

La fracción VII del artículo 4o. de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio ordena, que en la escritura pública de la constitución del régimen, se establezca cuales serán los bienes de propiedad común, su destino, especificación y detalles necesarios para su identificación.

Sobre los bienes comunes ningún copropietario podrá tener la exclusividad sobre estos.

Entre los bienes que son comunes a todos se encuentra el terreno sobre el cual esté construido el inmueble, el cual está sometido a una copropiedad forzoza, la cual solo terminará en el caso de que el inmueble quede destruido en su totalidad o en una porción que represente cuando menos tres cuartas partes de su valor. Los jardines y patios serán propiedad común, aunque pueden ser objeto de propiedad exclusiva si se hace constar en la escritura constitutiva.

Los cimientos y muros que son la base de apoyo del inmueble serán bienes comunes en copropiedad forzosa. Los techos son considerados también bienes comunes.

Los sótanos que son " Todo hueco accesible e utilizable en un inmueble y que esté construido bajo del nivel de la calle o terreno que rodee el inmueble ".17

Pero nuestra Ley solo considera comunes los que son empleados para los servicios generales del edificio, como para la constitución de maquinaria para los ascensores, aire acondicionado, etc., por lo cual puede haber sótanos de propiedad exclusiva. La fachada es un bien común pues es un muro maestro.

Los servicios centrales son también bienes comunes, los cuales pueden ser obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan a uso o disfrute común. Las tuberías serán comunes cuando se encuentren dentro de áreas comunes, pero si se encuentran dentro de alguno de los departamentos, viviendas, casas o locales deben ser considerados de propiedad exclusiva del dueño. Seran comunes a todos también los ascensores o montacargas, las escaleras, la portería y alojamiento del portero y vigilantes.

EL artículo 13 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio señala cuales serán los bienes objeto de propiedad común dividiéndolos en objetos de uso general, de servicios comunes, de uso o disfrute común y por acuerdo unánime o por disposición del reglamento o la escritura.

El artículo 16 también establece que cada condominio podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los dueños.

Por lo anterior podemos concluir que los condóminos ejercen sobre las partes comunes del inmueble un derecho de copropiedad.

Cada condómino puede usar las cosas comunes como si fuesen de su propiedad exclusiva, siempre que lo haga sin causar perjuicio a estos mismos, ya que son propiedad común.

Se da la copropiedad forzoza por que no es posible pedir la división por la sola voluntad de uno de los condóminos.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o venta por lo cual son indivisibles. La copropiedad en

el Régimen de Propiedad en Condominio es indispensable para el buen uso y desarrollo del mismo.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes es inseparable de su propiedad individual o exclusiva. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local quedaran comprendidas invariablemente los derechos sobre los bienes comunes.

Lo accesorio siempre sigue la suerte de lo principal, entendiéndose por principal el derecho de propiedad exclusiva sobre el departamento, vivienda, casa o local.

El artículo 120. de la Ley dice que el derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

## CAPITULO IV

### b) LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS

El condómino con relación a su departamento, casa, vivienda o local tiene la obligación de conservarlo en buen estado, pagar los impuestos y derechos fiscales sobre su propiedad y abstenerse de realizar actos que afecten la convivencia con los demás condóminos.

También el artículo 15o. de la Ley establece que aún cuando un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley.

El artículo 17o. de la Ley señala que el condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar o disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento de Condominio. Además ordena que no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, como piezas, recámaras, cuarto de servicio o lugar de estacionamiento. 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.

La sanción del artículo 38 puede ser inclusive la de obligar a vender sus derechos al condómino incumplido.

El artículo 23o. de la Ley establece la igualdad de derechos y obligaciones de todos los condóminos, cada propietario podrá hacer las obras que desee para la conservación o reparación de su departamento, vivienda, casa o local, siempre que no afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad de inmueble. Cada condómino debe abstenerse de todo acto aún en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaces los servicios comunes, obligado también a mantener en buen estado los propios.

EL artículo 25 ordena que las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes sean por cuenta de sus respectivos propietarios.

Cada condómino tiene la obligación de usar su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni utilizarlo con fines distintos a los convenidos en la escritura constitutiva.

Esto lo ordena el artículo 22 de la ley y es de suma

importancia ya que a veces condominios de uso habitacional son convertidos en tiendas, papelerías o en el mejor de los casos oficinas.

Las obligaciones de los propietarios con relación a los bienes comunes, primero se forma un conjunto con todas las cargas comunes y se dividen entre los copropietarios según el valor de sus respectivos inmuebles.

En todo lo referente a los derechos y obligaciones de los condóminos, estos se regirán por las escrituras en que se constituyó el régimen y por el Reglamento del Condominio y en su defecto por la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio.

De la buena redacción y aceptación de la escritura y el Reglamento del Condominio, por parte de los propietarios, dependerá la armonía entre ellos mismos.

La Ley ordena que cada condómino deberá contribuir en proporción al valor de su inmueble para los gastos de administración, conservación y operación de los bienes comunes.

Se crearán dos fondos uno destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro llamado fondo de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.



EL artículo 38 de la Ley como ya lo habíamos mencionado, establece que 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.

El órgano supremo del condominio será la asamblea y estará integrado por todos los condóminos. Habrá asambleas generales que se celebrarán por lo menos una vez al año.

El condómino gozará de un número de votos en proporción al valor de su inmueble.

Las resoluciones que tome la asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos que la Ley y el Reglamento prescriban una mayoría especial.

El artículo 28c. establece que las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos de esta Ley, del Reglamento de Condominio y demás disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y desidentes. La asamblea estará integrada por un administrador y un comité de vigilancia.

Las obras voluntarias ya sea que aumenten o no el valor

del inmueble, requerirá el 75% del voto aprobatorio de los condóminos, reunidos en asamblea.

Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento de Condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque estos se transmitan a terceros.

También el artículo 37o. de esta ley ordena que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no paguen mensualmente, causara intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento.

Dándole fuerza ejecutiva en la vía Civil a los adeudos pendientes.

Este artículo establece que esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Los condóminos deberán cubrir independientemente del impuesto de la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos como luz, agua, teléfono, gas, etc.

Cuando en el condominio conste de partes que solo beneficien a una parte del condominio, los gastos de estos, serán cubiertos exclusivamente por los beneficiados.

Cuando un condómino rente o ceda los derechos de uso de su departamento, vivienda, casa o local, estos arreglarán entre sí quien cumplirá con las obligaciones ante los demás condóminos y en que 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.

Los condóminos tienen el derecho y la obligación de asistir a las asambleas de condominio, ya sean de grupo o generales, para informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habitan y para participar activamente en las resoluciones que se adopten. Los condóminos deberán exigir al administrador que cumpla con su función de realizar los actos necesarios para la administración y conservación del inmueble.

## EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El diccionario de la Real Academia Española define la palabra Reglamento como " Colección ordenada de reglas y preceptos, que por autoridad competente se da para la ejecución de una ley o para el régimen de un corporación, una dependencia o un servicio ".

Aplicado al condominio el Reglamento es el que fija las reglas a seguir para asegurar el buen funcionamiento de los servicios y obligaciones de los copropietarios.

De su buena redacción y entendimiento dependerá en gran parte la armonía entre los condóminos.

La Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, no puede prever o regir todas las situaciones o variantes que surgen entre los condóminos por lo cual el Reglamento viene a complementar la Ley, ya que cada Reglamento será redactado a cada caso en particular y no en lo general como la Ley. El Reglamento de Condominio debe ser adecuado al inmueble y personas que va a regir.

El Reglamento debe establecer los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios.

" Las disposiciones del Reglamento del Condominio son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos, ya que tendrán fuerza de Ley para cuantos, de una manera u otra, estén incluidos o entren a integrar el régimen ".18

Esta obligación nace o tiene como fuente a un contrato, ya que las partes manifiestan su voluntad en el o en la mayoría de los casos esta voluntad se manifiesta al comprar un bien inmueble bajo este régimen de propiedad y dando su consentimiento comunmente en un contrato de adhesión.

" Este carácter de obligatorio se extiende a todos los causahabientes del propietario ya sea a título universal o particular.

Estas obligaciones que establece el Reglamento del Condominio son propter rem o sea que se transmiten con el derecho real del cual son accesorios ".19

El artículo 60. de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio ordena que 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

18 BORJA MARTINEZ MANUEL. LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO. PAG. 208  
19 IDEM. PAG. 209

constitutiva del Régimen, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificado por notario público.

Por lo anterior cualquier adquirente de un inmueble bajo el Régimen de Propiedad en Condominio deberá celebrar un contrato de adhesión con su enajenante por el cual subroga a los derechos y obligaciones que este tenía frente a los demás propietarios y a los órganos de administración del condominio.

" El Reglamento de Condominio es oponible a cualquier tercero que tenga alguna relación jurídica con el propietario, como podría ser un arrendatario o un acreedor hipotecario ".20

El Reglamento y la escritura constitutiva del régimen son modificables siempre y cuando así lo prevean el mismo Reglamento y la escritura, dentro de las disposiciones legales aplicables. Así lo establece la fracción XI del artículo 29o. de la Ley en lo referente a las facultades de la asamblea.

La inscripción de estas modificaciones en el Registro Público de la Propiedad no es obligatoria.

El artículo 34o. de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio señala cual debe ser el contenido del reglamento y a la letra dice:

20 IDEM PAG. 210

Artículo 34.- El reglamento contendrá, por lo menos lo siguiente:

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

Apesar de que exista la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento para cada condominio en lo particular, no existe un órgano público que tenga la finalidad de hacer cumplir las obligaciones de los condóminos. Por ello deben crearse los juzgados condominales que tengan facultad para resolver las violaciones o incumplimiento a la Ley y al Reglamento de Propiedad en Condominio.



ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

## CONCLUSIONES

1.- El Régimen de Propiedad en Condominio es un Derecho de propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble y un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes.

Este régimen es importante por que es la solución viable al problema de vivienda en las grandes ciudades.

2.- En mi opinión la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio debería ser federal, con lo cual habría más circulación de la riqueza y las mismas garantías de seguridad en cualquier Estado.

Todos vivimos en un régimen de Derecho y en la propiedad en condominio se debe vivir en el para la conservación del inmueble y la convivencia en armonía con los demás condóminos.

3.- La Ley de Régimen de Propiedad en Condominio no puede prever todas las controversias o problemas que se puedan dar entre condóminos por lo cual le reserva a los condóminos el derecho a hacer su reglamento, para cada condominio.

4.- La Ley pone como iguales el condominio horizontal y vertical, no incluye la definición de condominio horizontal y es

importante que lo haga pues hay diferencias entre el condominio horizontal y vertical, por lo cual sugiero que se cree un apartado especial o se aumenten los artículos ya establecidos para el condominio horizontal.

5.- En cuanto la regeneración urbana que se refiere la Ley, no hay una idea clara de que es.

En mi opinión, la regeneración urbana es una expropiación de predios para la construcción de viviendas en condominio, pero también se habla de estímulo a los propietarios para la construcción del condominio.

8.- Las cuotas vencidas de los condóminos no son títulos de crédito, por que no cumplen con los requisitos de éstos.

Quizás sea un buen modo de presión para los condóminos morosos, ya que se les da fuerza ejecutiva, pero no son título de crédito.

Podría buscarse otro modo de cobrar, sin dejar en estado de indefensión al condómino deudor ante las autoridades.

7.- El artículo 38 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, preve que el que reiteradamente incumpla sus obligaciones, podrá se condenado hasta a vender sus derechos en

subasta pública.

Esto sería una virtual expropiación por causa de beneficio privado, lo cual es anticonstitucional.

8.- El elemento característico de la propiedad en condominio lo da la copropiedad, por lo que es importante establecer qué será común y cuál será su uso. De esto dependerá el buen uso, conservación y desarrollo del condominio.

El alma del condominio es la asamblea, que está integrada por todos los condóminos y regulada por su reglamento.

La asamblea, como órgano supremo del condominio, estará organizada como una sociedad civil, pero nunca lo será, ya que la ley no le otorga personalidad jurídica como tal.

La asamblea tendrá un administrador y un comité de vigilancia, que se encargarán de la administración y conservación del inmueble.

9.- El reglamento del condominio lo serán las normas que regulen a todos los condóminos, por lo que de la buena redacción, entendimiento y cumplimiento del mismo, dependerá la armonía entre los condóminos y la conservación del inmueble.

El reglamento debe ser hecho a la medida y circunstancias de cada condominio.

10.- El vivir en este régimen de propiedad, puede traer consigo consigo divergencias y controversias entre los condóminos, ya sea por el incumplimiento de sus obligaciones o por el uso abusivo de un derecho.

Con base en esto y la experiencia positiva que se ha tenido en los últimos años con la especialización o separación de las materias, creándose juzgados de arrendamiento y familiares. Sugiero que se estudie la posibilidad de crear juzgados condominales, con lo cual se desahogaría el trabajo de los jueces civiles. lográndose de esta forma que los jueces condominales resuelven en forma pronta, expedita y justa sobre las controversias condominales.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- ARANGIO RUIZ VICAZO  
INSTITUCIONES DEL DERECHO ROMANO  
TRADUCCION A LA 10a. EDICION ITALIANA POR  
CARAMES FERROS JOSE. ARGENTINA 1986.
  
- 2.- ARIAS RAMOS J. Y ARIAS BONET J. A.  
DERECHO ROMANO I. PARTE GENERAL. DERECHOS REALES  
17a. EDICION 19d4. EDITORIALES DE DERECHO REUNIDAS.
  
- 3.- BONFANTE PEDRO  
INSTITUCIONES DE DERCHO ROMANO  
TRADUCCION A LA 8a. EDICION ITALIANA  
POR BACCI LUIS Y LARROSA ANDRES  
INSTITUTO EDITORIAL REUS. MADRID 1979.
  
- 4.- BORJA MARTINEZ MANUEL  
LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO  
2a. EDICION FORRUA 1992.
  
- 5.- ESQUIVEL OBREGON T.  
APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO  
TOMO II EDITORIAL POLIS 1938.
  
- 6.- FERNANDEZ AGUIRRE ARTURO  
DERECHO DE LOS BIENES Y DE LAS SUCESIONES  
EDITORIAL CAJIGA 1963  
PUEBLA, PUE.
  
- 7.- FLORIS MARGADANT GUILLERMO  
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO  
UNAM 1971

- 8.- GARCIA MAYNEZ EDUARDO  
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO  
EDITORIAL PORRUA 1986
  
- 9.- GUZMAN ARAUJO GERARDO  
EL CONDOMINIO: SU CONSTITUCION, COMPRAVENTA Y  
ADMINISTRACION.  
3a. EDICION MEXICO. TRILLAS 1990.
  
- 10.- IBARROLA DE. ANTONIO  
COSAS Y SUCECIONES. 5a. EDICION 1981  
EDITORIAL PORRUA
  
- 11.- LOS CAMBIOS CONSTITUCIONALES  
UNAM 1971. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
  
- 12.- MAGAYON IBARRA JORGE MARIO  
INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. TOMO III DERECHOS REALES.  
EDITCRIAL PORRUA 1990.
  
- 13.- MEDINA CERVANTES JOSE RAMON  
DERECHO AGRARIO. EDITORIAL HARLA 1990.
  
- 14.- MENDIETA NUNEZ LUCIO  
EL DERECHO PRECOLONIAL  
EDITORIAL PORRUA 1981
  
- 15.- MORENO M. MANUEL  
LA ORGANIZACION POLITICA Y SOCIAL DE LOS AZTECAS  
INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA 1971.
  
- 16.- MORIENEAU IDUARTE MARTHA E IGLESIAS GONZALEZ ROMAN  
DERECHO ROMANO. EDITORIAL HARLA. MEXICO 1987.

- 17.- ORDONEZ JOSE LUIS  
TODO SOBRE LA ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS  
EDITORIAL LIMUSA 1991.
- 18.- PAYNO MANUEL  
TRATADO DE LA PROPIEDAD  
SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA 1981  
CENTRO DE ESTUDIOS HISTORICOS DEL AGRARISMO DE MEXICO
- 19.- REVISTA DE DERECHO NOTARIAL MEXICANO  
EL DERECHO DE LOS AZTECAS.  
VOLUMEN III. NUMERO 9 DE DICIEMBRE DE 1959.
- 20.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL  
DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO III. BIENES, DERECHOS REALES  
Y POSESION.  
EDITORIAL PORRUA 1981.