

41  
2005



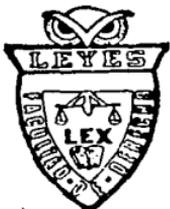
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO  
Seminario de Derecho Civil

LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA  
CONSTITUCION DE REGIMENES DE PROPIEDAD Y  
CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
ALBERTO ALVAREZ NARVAEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA



1993

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA DE ACREDITACION Y DE  
EXAMENES PROFESIONALES



## **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.

LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DE REGIMENES  
DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

I N D I C E

	PAG.
PROLOGO.	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.	3
I. - ANTECEDENTES HISTORICOS.	4
a). - ANTECEDENTES EN EL DERECHO COMPARADO: ROMA, FRANCIA, ALEMANIA Y ESPAÑA.	4
b). - ANTECEDENTES EN NUESTRA LEGISLACION: CODIGO CIVIL DE 1870, CODIGO CIVIL DE 1884, CODIGO CIVIL DE 1928, LEY DE 1954 Y LEY DE 1972. DECRETO DE FACILIDADES DE 7 DE FEBREKO DE 1985, ACUERDO DE FACILIDADES DE 10 DE OCTUBRE DE 1990, DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY DE 23 DE JUNIO DE 1993.	13
II. - NATURALEZA JURIDICA.	20
a). - NOCIONES GENERALES.	20
b). - LA SERVIDUMBRE.	20
c). - DERECHO DE SUPERFICIE.	22
d). - DERECHO MEXICANO.	22

<b>CAPITULO II. FORMA DE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.</b>	<b>27</b>
<b>I.- LA CONSTITUCION DEL REGIMEN.</b>	<b>28</b>
<b>II.- LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS REQUISITOS.</b>	<b>31</b>
<b>III.- EL CONDOMINIO DE INTERES SOCIAL.</b>	<b>35</b>
<b>IV.- AREAS DE USO COMUN DEL CONDOMINIO.</b>	<b>38</b>
a).- BIENES COMUNES A VARIOS PROPIETARIOS Y LA NATURALEZA DE SU DERECHO.	38
b).- PROPORCION EN LA COPROPIEDAD.	41
<b>V.- AREAS PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO.</b>	<b>43</b>
a).- DERECHO DE PROPIEDAD.	43
b).- ENAJENACION, HIPOTECA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.	45
<b>VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES EN AREAS PRIVATIVAS.</b>	<b>48</b>
<b>VII.- DERECHOS Y OBLIGACIONES EN AREAS COMUNES.</b>	<b>50</b>
 <b>CAPITULO III. REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.</b>	 <b>52</b>
<b>I.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO.</b>	<b>53</b>
a).- IMPORTANCIA.	53
b).- CONTENIDO.	57
c).- MODIFICACIONES.	58

d).- CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y FORMA DE GARANTIZARLAS.	60
II.- ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.	63
a).- NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR.	63
b).- OBLIGACIONES, FACULTADES Y RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.	63
III.- ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.	69
a).- FACULTADES.	69
c).- FORMA DE VOTACION.	73
CAPITULO IV. DISOLUCION DEL REGIMEN.	79
I.- CAUSAS.	80
II.- FORMALIDADES DE LA DISOLUCION.	85
CAPITULO V. LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DEL REGIMEN.	86
I.- NECESIDAD DE QUE SE OTORGEN FACILIDADES PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.	87
II.- LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DE REGIMENS DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.	94
III.- LA APLICABILIDAD DE LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DE REGIMENS DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.	97

**CONCLUSIONES.**

**102**

**BIBLIOGRAFIA.**

## P R O L O G O .

En vista de la necesidad de habitación, que existe en el Distrito Federal, es necesario que los inmuebles que son susceptibles de tener cómoda división, puedan llegar a constituirse en regímenes de propiedad y condominio, para lo cual sería necesario que se den una serie de facilidades a los propietarios de los mencionados inmuebles para que, al enajenar cada una de las unidades resultantes, los habitantes del Distrito Federal puedan ser propietarios de una vivienda digna.

En la actualidad los trámites necesarios para la constitución de un condominio en el Distrito Federal, en la mayoría de las ocasiones son lentos y engorrosos además de que la mayoría de los inmuebles carecen de algunos de los requisitos señalados por la ley y esto aunado a que los trámites administrativos posteriores a la constitución del condominio, también son lentos y engorrosos, propongo una serie de reformas a diferentes ordenamientos jurídicos, para que se de la simplificación administrativa en la constitución de regímenes de propiedad y condominio y que vaya más allá de la constitución, hasta que el propietario se encuentre en posibilidades reales de poder enajenar las unidades privativas del condominio.

2

Las autoridades del Departamento del Distrito Federal, han expedido decretos y acuerdos para lograr los fines mencionados, pero no se ha logrado, ya que en la práctica no se efectúa la simplificación, en virtud de que algunas leyes se contraponen con los acuerdos o decretos expedidos por las autoridades, el fin de este trabajo es el proponer una solución a este problema, logrando el objetivo principal planteado por las autoridades en sus acuerdos y decretos, el que un mayor número de familias se encuentre en la posibilidad de adquirir una vivienda propia, con los requisitos que sean indispensables para dar seguridad jurídica al propietario del inmueble, así como a los futuros propietarios de las unidades privativas del condominio.

**CAPITULO I.****ANTECEDENTES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.**

## SECCION I.

### ANTECEDENTES HISTORICOS.

#### a).- Antecedentes en el derecho comparado:

ROMA.- En el derecho romano no podemos encontrar un antecedente del Régimen de Propiedad y Condominio, ya que sería inútil buscar en el Corpus Juris Civilis textos correlativos. En Roma las construcciones eran consideradas como accesorias al suelo; "Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de presentar un cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. La lana, la piel, los huesos y la carne de una oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente... El solar, como las piedras y materiales de construcción, perderían su existencia independiente, quedaban sometidos a un dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y en caso de conflicto

entre Los titulares anteriores a la unión, el derecho<sup>5</sup> objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el edificio era una cosa accesoria al suelo (Superficies solo cedit).

Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad". (1)

Se ha querido fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos, en tres textos del Digesto, el primero de Papiniano, el segundo de Ulpiano y el tercero también de Ulpiano.

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

"No influye en nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición". (2)

---

(1) JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ: PROPIEDAD SOBRE PISOS Y HABITACIONES, PUBLICADO EN "ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL", TOMO II. MADRID, 1918.pags. 382 y 381.

(2) DIGESTO LIBRO VIII, TITULO II, DE SERVITUTIVUS, PRAEDIORUM, URBANORUM, 36, PAGINA 238 DEL CORPUS JURIS CIVILIS ROMANI, CON NOTAS DE GODOFREDO.

El primero de los textos de Ulpiano dice:

"Si alguien transmite parte de unas casas o un fundo, no le pueden imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así, prodivisó transmitió la parte, se le puede a uno y otro imponer servidumbre, por que 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 cosa en dos, edificando una pared en medio; en este caso se tiene por dos cosas".(3)

El segundo de los textos de Ulpiano dice:

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo (4) 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 aquel cuya casa estuviere sobre la 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

(3) DIGESTO LIBRO VIII, TITULO IV, COMMUNIA PRAEDIORUM, TAM VIBANORUM QUAM RUSTICURUM, 6 Y 1, PAGINA 234 DEL CORPUS JURIS CIVILIS ROMANI CON NOTAS DE GODOFREDO.

(4) COENA-RE: CENA PAGINA 92. CENACULUM-1. NEUTRO COMEDOR= SALA DE PISO SUPERIOR= DESVAN. PAGINA 81. BLANCO GARCIA, VICENTE. DICCIONARIO ILUSTRADO LATINO-ESPAÑOL Y ESPAÑOL-LATINO. EDIT. AGUILAR 7a. EDICION MADRID, 1960. CULUM: INSTRUMENTO MEDIO Y A VECES LUGAR PAGINA 307. MATEOS RAMÓZ, AGUSTIN. COMPENDIO DE ETIMOLOGIAS GRECOLATINAS DEL ESPAÑOL. EDIT. ESFINGE 2da. EDICION MEXICO, 1998.

del Pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el <sup>7</sup> interdicto uti possidetis, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor, conforme a la Ley del arrendamiento".(5)

Interpretación de Manuel Batlle Vázquez a este texto de Ulpiano, sobre el cual dice:

"Es evidente la posibilidad del interdicto de superficiebus sobre una sola parte del edificio. Precisamente es esta aplicación dice Ubbelohde-, la que hace comprensible que tal interdicto fuera configurado como interdictum duplex, porque la popularidad de superficiarios sólo se explica si, como supone este eminente pandectista, no era raro en Roma que los diversos pisos del mismo edificio fueran dados en superficie a diferentes personas con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio, como el portal, vestíbulos, escaleras, al uso de todos los propietarios. Y en este uso común es donde surgen fácilmente pleitos, cuando uno de los partícipes quiere exclusivamente para sí el aprovechamiento de una de esas partes".

"Ahora, que el fragmento patentice la institución, no quiere decir que fuera ésta muy frecuente, porque el propio

---

(5) DIGESTO LIBRO XLIII, TÍTULO XVII, UTI POSSIDETIS, 3 Y 7, PÁGINA 825 DEL CORPUS JURIS CIVILIS ROMANI, CON NOTAS DE GODOFREDO.

Ubbelohde se ve obligado a aclarar que el derecho de superficie significa para el propietario depreciar de un modo duradero e inadecuado su casa con la incomodidad y limitación que aquel supone. Sin que pueda decirse por contra, como hace Di Marzo, que los romanos no conocieron la propiedad separada por pisos, ante la evidencia de los textos demostrativos y transcritos" (6).

Según la interpretación de Savigny "este fragmento debe dividirse en dos partes: en la primera, el jurisconsulto Ulpiano pone frente al poseedor de la casa, el habitante del cenáculo, y de conformidad con Labeón concede el interdicto al primero, a no ser que el cenáculo, por tener salida al exterior y constituir una casa independiente, pueda ser considerado como el edificio principal, cuyo accesorio sería la cueva. En la segunda parte se examina la hipótesis de un derecho de superficie y se atribuye al dueño del suelo el interdicto, así como se protege al titular con el interdicto y las acciones reales, frente a tercero, y con las acciones derivadas del contrato, frente al dueño del suelo" (7).

En conclusión podemos llegar a pensar que en Roma no existió la división de casas por pisos como consecuencia del principio superficies solo cedit, y que no podemos encontrar

---

(6) BATLLE VAZQUEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS. EDIT. ALCUY, 1954. PAGINA 28.

(7) CITADO POR JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ, PROPIEDAD SOBRE PISOS Y HABITACIONES, PUBLICADO EN "ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL", TOMO II. MADRID, 1918. PAGINA 385.

9

en el Derecho Romano, el origen de lo que en la actualidad es el régimen de propiedad y condominio.

FRANCIA.- Por primera vez se dan preceptos que legislen sobre la propiedad por pisos cuando, en el derecho francés, se redactaron por escrito las costumbres existentes en las provincias, por lo cual no se podrían reclamar más costumbres que las escritas, un ejemplo es el siguiente:

"La "coutume" de Orleans, en su artículo CCLVII (215 de la primitiva redacción), estatuye: "Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro tiene el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ello hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario.

Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas" (8).

En términos análogos también pueden citarse las "costumbres" de : Berry (arts. 15 y 16 del título II), Bourbonnais (arts. 517 y 518), Bretaña (art. 653), Clermont-

---

(8) POTMIER, ROBERT JOSEPH, OUVRES PUBLIES PAR H. SIFFREIN. TOMO XVI, "COUTUMES D'ORLEANS". PARIS, MDCCCXII. 16 PAGINAS 188 Y 189.

10

Ferrand (arts. 4 y 5), Montargis (Capítulo X, art. 13), Nivernais (Capítulo X art. 3) y París (arts. 187 y 205). (9) Así en las provincias francesas se legisló según sus costumbres, hasta que el código Napoleón basado en esta costumbre de Orleáns principalmente insertó por primera vez en un código, disposiciones referentes a la división de casas por pisos, la ley se complementó con la jurisprudencia y la práctica, debido a la parca legislación sobre la institución.

ALEMANIA.- En el derecho alemán a las construcciones se les consideraba como bienes muebles, esta consideración tenía sus bases en un refrán que decía que cuanto la antorcha destruya es mueble y como la mayoría de las cosas estaban construidas en madera, fueron consideradas, hasta el siglo XIV, como bienes muebles y no como algo accesorio al suelo. Con este criterio se comerciaba con las edificaciones en una forma independiente del suelo donde se encontraban; esto era en una forma específica al transmitirlos.

Al darse un cambio en los materiales de la construcción, se continuó aplicando el criterio mencionado en el párrafo anterior y concedían al constructor el derecho de trasladar la casa, si era de madera, o exigir una

---

(9) CITADOS POR THEVENOT, ROGER. LA COPROPRÍETE ET LE PROBLEME DU LOGEMENT. PARIS, 1954. PAGINAS 25 Y 26.

indemnización, si era de piedra, o le autorizaban <sup>11</sup> para demoler, dejando los umbrales como parte integrante de la finca.

En las ciudades alemanas desde el siglo XII, se daba el derecho de alberge y la propiedad por pisos y habitaciones, con diversos nombres; esto reflejaba una efectiva división de la propiedad que se daba más por intuición que por costumbre jurídica. En contra de esta división del dominio o propiedad se encontraba el concepto de propiedad establecido por el derecho romano, lo que llevó en el siglo XIX, a una gran división entre romanistas y germanistas, quienes debatían sobre si la propiedad de un edificio se podía dividir por pisos y sobre si la propiedad del edificio podía pertenecer a persona distinta del propietario del terreno.

En el Código Civil Alemán, no se permite la limitación del derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso, pero se respetaron los derechos ya existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.

Sólo por derecho territorial podían llegar a crearse copropiedades genuinas sobre determinadas partes de los edificios.

Esto consiste en que una parte de los bienes de propiedad común solo servían a uno de los condóminos y no a la generalidad de los condóminos.

España.- En España se comienza a manejar <sup>12</sup> la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos propietarios. Esto fue sostenido por algunos autores, con base en el sentido etimológico de la palabra aparcerero, derivado del latín, ad, partarius, de pars, partis, parte. Esto es que la propiedad se atribuía a diversos dueños, los cuales tenían la obligación de conservación y sostenimiento.

Pero estaríamos en un caso de copropiedad ya que la propiedad se atribuía a varios dueños, pero esta no se dividía en casas, pisos o habitaciones, de propiedad privativa a cada uno de los dueños copropietarios, con áreas comunes.

El maestro Manuel Batlle Vázquez, apunta la posibilidad de que en el siglo XVII se conociese la propiedad por pisos, haciendo notar, que de existir no era muy generalizada.

En el proyecto de código de mil ochocientos cincuenta y uno, se hablaba de la propiedad por pisos, en su capítulo II, que era complementado con la ley hipotecaria, en su artículo octavo, que lo consideraba una sola finca para el efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad, bajo un solo número. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, se inclinó unánime a considerar la propiedad por pisos, como una simple copropiedad.

A causa de esto se inició una lucha entre <sup>13</sup> Los tratadistas españoles de los cuales unos defendían la recta interpretación del Código Civil y otros sostenían la jurisprudencia sentada por el Tribunal Superior.

b).- Antecedentes en nuestra legislación.

CODIGO CIVIL DE 1870.- El primer Código Civil mexicano fue expedido en el año de mil ochocientos setenta y en este ordenamiento jurídico se legisló por primera vez sobre la propiedad de casas por pisos.

El artículo mil ciento veinte (del código civil de mil ochocientos setenta), exponía las reglas a que debían sujetarse los propietarios, el cual decía:

"Artículo 1,120. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben a las obras necesarias, se quedarán 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 sus pisos;

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 a todos los propietarios;

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

CODIGO CIVIL DE 1884. En este código lo que se hizo fue realizar la transcripción del artículo mil ciento veinte del código civil de mil ochocientos setenta, pero como artículo mil catorce, quedando sin modificación alguna.

CODIGO CIVIL DE 1928.- El proyecto de Código Civil publicado el veinticinco de abril de mil novecientos veintiocho, en su artículo novecientos cuarenta y dos conservó, con algunas modificaciones, la redacción del artículo mil ciento veinte del Código Civil de mil ochocientos setenta y el artículo mil catorce del Código de mil ochocientos ochenta y cuatro, solo que en lugar de colocarlo en el título de servidumbres, fue colocado en el título referente a la copropiedad, tal y como quedó en su redacción definitiva con el numeral del artículo novecientos cincuenta y uno del código actualmente en vigor en el Distrito Federal, desde el primero de octubre de mil novecientos treinta y dos. En la exposición de motivos del código no se da la razón por la cual fue cambiado al título referente a la copropiedad.

Lo que podemos pensar por la colocación del precepto, es que nuestros legisladores, entendían la propiedad de casas por pisos como una simple copropiedad, accesoria de la propiedad exclusiva de un departamento, vivienda, casa o local y esta colocación es igual a la legislación española.

LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1954.- Esta ley fue aprobada por la cámara de diputados el dieciséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, con el título de "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y LOCALES", que fue aprobada por la Cámara de Senadores, al igual que el proyecto de reformas al artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil.

Al proyecto de esta ley se realizaron algunas modificaciones respecto a los puntos tocantes a bienes comunes, derecho del tanto y la sanción impuesta al propietario que reiteradamente no cumplía con sus obligaciones.

Ley de 1972.- La Ley anterior sobre el régimen de propiedad y condominio, vigente a partir de mediados de mil novecientos cincuenta y cuatro, se encuentra actualmente abrogada por una nueva ley cuya vigencia comienza a correr a partir de mil novecientos setenta y tres. Como los efectos que se generan por la escritura constitutiva de un condominio y por el reglamento previsor de las relaciones jurídicas de los condóminos, del administrador y de los demás elementos personales del condominio, no terminan con el mero otorgamiento del acto constitutivo del régimen de propiedad y condominio, sino que, por el contrario, se

desplazan en el transcurso del tiempo, es el caso de tomar muy en consideración que aún en la actualidad, después de varios años de vigencia de la nueva ley, hay todavía muchos reglamentos y muchas escrituras constitutivas, acaso las más, y muy probablemente todas las que se hubieren otorgado y aprobado su respectivo reglamento, en su caso, con anterioridad a la vigencia de la nueva ley, que continúan rigiendo el destino de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad y condominio, en los mismos términos que lo hacían antes de que la actual ley iniciara su fuerza obligatoria. Inclusive, una comparación que en lo general se hiciera entre la ley abrogada y la ley que actualmente regula al condominio en el Distrito Federal, traería como consecuencia, con toda seguridad, poner de manifiesto que si bien la ley vigente pretende ser más completa, es más detallada que su antecesora y pretende ofrecer mayores soluciones que las brindadas por la anterior. Desgraciadamente su abundancia en cantidad se tradujo en imprecisiones y hasta incongruencias jurídicas; inclusive la técnica jurídico legislativa vertida en la ley vigente es sensiblemente más pobre que la depositada en la ley anterior. Para poner ello de manifiesto es suficiente comparar la denominación de una ley con la otra. Por la diferencia que hay en el inicio de la denominación de una y

otra; la Ley abrogada se denominaba Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, lo que técnicamente es acertado; en cambio la Ley actual menciona que se trata de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio; ello si observamos el contenido de la denominación de la ley anterior, se pone fácilmente de manifiesto que en él se encuentran combinadas las dos distintas modalidades del derecho de propiedad cuyo conjunto integran el régimen de condominio, es decir, la propiedad exclusiva combinada con la copropiedad, como sucede efectivamente en dicho régimen; propiedad exclusiva que tiene el condómino respecto de su unidad privativa combinada con la copropiedad o condominio que existe respecto de los elementos comunes del inmueble, los que pertenecen, por partes proporcionales, a todos los copropietarios. En cambio, el Legislador de mil novecientos setenta y dos, con muy poca fortuna denominó la ley actual, según dijimos, como Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y con ello, a lo único que hace alusión es a la copropiedad, excluyendo la propiedad exclusiva, que como según hemos mencionado, también forma parte del régimen de condominio.

Como lo anterior podría también señalarse el hecho de que en contenido, es decir en trabajo realizado, las dos leyes se componen de los mismos capítulos, acaso la ley

actual tiene menos artículos que la anterior, y no obstante ello, el material utilizado en el contenido del ordenamiento vigente es más del doble que el de la ley abrogada, y la calidad jurídica de la ley actual es considerablemente pobre.

SECCION II.  
NATURALEZA JURIDICA.

a).- NOCIONES GENERALES.- El problema de la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad y Condominio, que en un principio se maneja como propiedad por pisos, ha sido uno de los más debatidos por la doctrina debido a las diferentes teorías existentes sobre esta institución, las cuales analizaremos a continuación.

b).- TEORIA DE LA SERVIDUMBRE.- Según afirmación del maestro Manuel Batlle Vázquez (10) el código francés aceptó el criterio de considerar la propiedad por pisos como una servidumbre. El ordenamiento jurídico francés no lo dice pero se deduce de la colocación del artículo seiscientos sesenta y cuatro en la sección primera, del capítulo segundo, título cuarto, libro segundo, que se encuentra dedicado a la servidumbre de medianería.

El código civil italiano de mil ochocientos sesenta y cinco imitando al francés incluyó los artículos relativos, en el título correspondiente a las servidumbres. De igual manera hicieron con el código español.

En la legislación mexicana los códigos civiles de mil ochocientos setenta y mil ochocientos ochenta y cuatro, en sus artículos mil ciento veinte y mil catorce

---

(10) BATLLE VAZQUEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS. EDIT. ALCUY, 1954. PAGINA 48.

respectivamente, fueron colocados en el título referente a las servidumbres. Pero no es posible determinar la naturaleza jurídica de un precepto, tan sólo por su colocación dentro de un ordenamiento jurídico, ya que en este caso se da algo más que la utilización de la cosa de otro.

Esta teoría no parece la más correcta ya que no se podría determinar cual sería el predio dominante y cual el sirviente, en los elementos comunes estaríamos en la figura de la copropiedad, que es donde fue colocado el artículo novecientos cincuenta y uno del código civil de mil novecientos veintiocho.

El Derecho Mexicano, aún y cuando coloca al régimen de propiedad y condominio en el capítulo relativo a la copropiedad, lo maneja en su Ley reglamentaria como una dualidad de propiedades, la exclusiva y la común.

c).- TEORIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.- Esta teoría trata de situar a la propiedad por pisos dentro del derecho de superficie, El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban sobre la superficie del suelo. Esto es que el superficiario tenía derecho de construir en la superficie, con la condición de no causar perjuicios al propietario del terreno, quien podía realizar construcciones subterráneas

que no fuerán en detrimento de los derechos <sup>22</sup> del superficiario.

Combate esta teoría el maestro Manuel Batlle Vázquez de la siguiente manera:

"Tanto en los códigos mencionados (el alemán y el suizo) como en la doctrina más corriente el derecho de superficie, es un derecho de construcción sobre suelo ajeno y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición. Existe una utilización de elementos que desvirtúa y modifica la naturaleza de aquel derecho" (11).

La teoría del derecho de superficie no cubre lo que es el Régimen de Propiedad y Condominio, pues esta es una institución más compleja y que respecto al terreno donde está edificado el edificio es normalmente una copropiedad de los propietarios de las unidades privativas, al igual que de las áreas comunes del condominio.

d).- Derecho mexicano.- El primer Código Civil promulgado en mil ochocientos setenta, colocó el artículo referente a la propiedad por pisos, hoy propiedad y condominio, en el título de las servidumbres, en el Código Civil de mil novecientos veintiocho, se encuadró el artículo novecientos cincuenta y uno en el título referente a la

---

11) BATLLE VAZQUEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS. EDIT. ALCUY, 1954. PAGINA 51.

copropiedad, el mencionado artículo que en la actualidad se mantiene en el título referente a la copropiedad dice:

"Artículo 951.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél, a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y demás elementos y partes comunes del edificio, necesario 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 un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

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

división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se 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, 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". (12)

El artículo décimo primero de la Ley Reglamentaria, establecía que cada copropietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y con dueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

Al hacer una interpretación de estos dos artículos notamos como los legisladores tienen una correcta idea sobre la propiedad en condominio, pues divide y regula correctamente la propiedad y copropiedad que existen en esta figura, ya que los derechos de copropiedad son anexos e inseparables a los derechos de propiedad.

---

(12) ARTICULO 951, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE. ED. PORRUA 56a. EDICION 1988.

Con este criterio Las leyes establecen que en las enajenaciones o gravámenes de los bienes objeto de la propiedad se considerarán invariablemente incluidos los bienes comunes, que nadie puede abandonar sus derechos y consecuentemente sus obligaciones sobre los bienes comunes, sin abandonar al mismo tiempo sus derechos sobre el departamento, vivienda, casa o local, resaltando de este modo el nexo de accesoriadad existente entre los bienes propios y los comunes.

Es pues, claro que para nuestro Derecho Positivo el régimen a que se encuentran sometidas las casas divididas en pisos o locales, es el de una propiedad exclusiva sobre el departamento unida a una copropiedad sobre los bienes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos. Cualquier opinión que pueda tenerse sobre el valor científico de la tesis admitida por la Ley o de las demás creadas por la doctrina para explicar la naturaleza jurídica del condominio, deberá situarse en un campo meramente doctrinal y en su caso de derecho ideal, pero nunca utilizarse como criterio para interpretar la Ley vigente, si hicieramos tal cosa incurriríamos en una incongruencia y tendríamos que torturar los textos legales para amoldarlos a nuestras particulares convicciones distintas de las aceptadas explícitamente por los legisladores y conforme a

Las cuales se redactaron los preceptos de la Ley que nos rige.

**CAPITULO II.**

**FORMA DE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.**

## SECCION I.

## LA CONSTITUCION DEL REGIMEN.

Para que un inmueble salga de la sumisión a las normas del derecho que lo regulan como unidad jurídica, es necesaria la exteriorización de la voluntad del propietario, con base en esto, debemos determinar el momento en que se da la transición de un régimen al otro, para que se dé ésta, se deben realizar trámites previos, tales como, la autorización de planos, subdivisión administrativa del inmueble, autorización de cambio de régimen por parte del Departamento del Distrito Federal, estos trámites no bastan por sí solos para que se tenga por realizada la constitución del régimen.

En nuestra legislación es indispensable la exteriorización de la voluntad a que se hace referencia en el párrafo anterior a través de escritura pública, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo cuarto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, esto es para dotar de autenticidad y seguridad a la constitución del régimen, ya que queda en las manos de un profesional que reúne los suficientes conocimientos legales "El Notario Público".

En la mayor parte de los países es indispensable la forma de manifestar la voluntad en escritura pública para la

constitución del régimen. En nuestro país la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio, es un acto formal por lo cual se puede convalidar con la confirmación hecha en la forma omitida y cualquier interesado puede pedir que se le de forma al acto en los términos del artículo mil ochocientos treinta y tres del Código Civil vigente en el Distrito Federal, que dice:

"Artículo 1833.- Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal".(13)

Y el artículo dos mil doscientos treinta y uno, del mismo ordenamiento, establece:

"Artículo 2231.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida".(14)

El acto, por medio del cual se da origen al Régimen de Propiedad y Condominio, es susceptible de revocación antes de que se haya enajenado un departamento o de que el edificio se haya dado en garantía de un crédito. Para dicha

---

(13) ARTICULO 1833, CODIGO CIVIL OP. CIT.

(14) ARTICULO 2231, CODIGO CIVIL OP. CIT.

revocación bastará con la manifestación de la voluntad del propietario del inmueble, siguiendo las mismas formalidades que se requirieron para la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio.

## SECCION II.

## LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS REQUISITOS.

En la escritura de declaración unilateral de voluntad para constituir el Régimen de Propiedad y Condominio, de acuerdo a lo establecido por el artículo cuarto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí debán constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior (Art. 3o.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expediran las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el

proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional), y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cargo.

X.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento del Condominio.

La escritura en que se haga constar la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, según lo establece el artículo quinto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

Al realizar las ventas de cada una de las unidades privativas del condominio se deberán de insertar las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo cuarto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en la escritura respectiva se hará constar que se entrega al comprador un ejemplar del reglamento del condominio, debidamente certificada por el notario ante quien se otorgue la escritura.

### SECCION III.

35

#### EL CONDOMINIO DE INTERES SOCIAL.

En la legislación se establece lo que es el condominio de interés social, además de que el Banco de México marca todas las características sobre las que se regula esta figura que va dirigida a familias cuyos ingresos no rebasen los máximos señalados por la ley y el valor del inmueble no exceda en su valor los límites establecidos por la misma y para considerar una vivienda como de interés social se observan los siguientes aspectos:

El condominio de interés social, se clasifica en diferentes tipos, en base al valor que tienen las viviendas del mismo y la zona en que se encuentra edificado el condominio.

Para que una vivienda sea considerada de interés social su valor no debe de exceder de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate, esto es de conformidad con lo establecido por el artículo tercero de la Ley Federal de Vivienda y para efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad se considerará vivienda de interés social cuando el valor no excede de la cantidad de N\$ 52,085.50 (CINCUENTA Y DOS MIL OCHENTA Y CINCO NUEVOS PESOS 50/00 MONEDA NACIONAL). En los créditos bancarios para

adquirir este tipo de viviendas se dan ciertas facilidades, al igual que un tipo de interés especial, en el cobro de los intereses, ya que la creación de este tipo de condominios se encuentra dirigido a familias de escasos recursos económicos, ya que se fija un tope como ingreso máximo a la persona que quiera adquirir una vivienda que cumpla con los requisitos del interés social y de aquí es de donde se desprende el término de condominio de interés social.

En la adquisición de este tipo de viviendas, el costo de la escrituración, es inferior al costo de adquisición de una vivienda no enmarcada dentro del interés social, el cobro de derechos por parte del Registro Público de la Propiedad es inferior al de una vivienda, que no sea de interés social, ya que la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal contempla en forma especial a estos inmuebles.

Por medio de un Convenio de Concertación, se trata de agilizar los trámites de producción y titulación de viviendas, dicho convenio en su cláusula séptima dice:

"SEPTIMA.- Para los efectos del presente convenio de concertación se considera:

I.- Vivienda de interés social: aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte

de multiplicar por quince el salario mínimo general <sup>37</sup> elevado  
al año, vigente en el área geográfica de que se trate; y".  
(15)

## SECCION IV.

## AREAS DE USO COMUN DEL CONDOMINIO.

A).- Bienes comunes a varios propietarios y la naturaleza de su derecho. En un edificio bajo el Régimen de Propiedad y Condominio, pueden existir bienes que no sean ni de propiedad exclusiva de un propietario, ni tampoco pertenezcan pro-indiviso a la totalidad de los condóminos, por ser sólo comunes a cierto grupo de propietarios.

Según el criterio del maestro Manuel Batlle Vázquez que dice:

"Se concibe, por ejemplo que exista una escalera general para el servicio de todos los pisos, pero también que haya escaleras que sirvan para el uso de un solo sector de pisos, y lo mismo se puede decir de patios, corredores, etc." (16).

Algunas leyes admiten expresamente la posibilidad de la existencia de elementos comunes sólo a determinados propietarios; en Italia en el Real Decreto-Ley de quince de enero de mil novecientos treinta y cuatro (este Decreto está derogado por el Código Civil de mil novecientos cuarenta y dos), y La Ley Cubana de dieciséis de septiembre de mil novecientos cincuenta y dos, que en su artículo doce dice:

---

(16) RACCIATTI, NERMAN. LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS. BUENOS AIRES, 1951. PAGINA 69

... serán considerados elementos comunes, pero <sup>39</sup> con carácter limitado, siempre que se acuerde expresamente por la totalidad de titulares del edificio, aquéllos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos, con exclusión de los demás, tales como escaleras y ascensores especiales, porterías distintas, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros analógos".

En el derecho mexicano para que se de este supuesto no es necesaria la autorización de la totalidad de los condóminos, basta que se tome el acuerdo en la asamblea general de condóminos, por simple mayoría, como lo marca el artículo veintisiete de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en sus fracciones V y XI, que dicen: "Art. 27 La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupos de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones: ... V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos, excepto cuando la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial; ... 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".(17)

LA NATURALEZA DE SU DERECHO. El derecho que ejercen los titulares de los departamentos sobre los bienes comunes es un derecho de copropiedad, en contra de esta teoría algunos autores sostienen la teoría de que se trata de una copropiedad sui generis que no debe ser confundida ni con la comunidad ordinaria ni con la indivisión forzosa, la indivisión forzosa se da cuando dos o más propietarios necesitan del uso de una cosa y que esta sea común a los dueños de esas propiedades.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, siguiendo esta doctrina impone como límite a los condóminos, para el uso de bienes comunes que "Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás", esto es conforme a lo establecido por el artículo dieciséis de la citada Ley.

La Ley también establece en su artículo catorce, que serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que

---

(17) ARTICULO 27, LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL. ED. PORRUA 1988.

separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o <sup>41</sup> locales.

En el artículo quince la Ley establece que, 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.

B).- PROPORCION EN LA COPROPIEDAD. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su departamento, vivienda, casa o local, fijado dicho valor en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

El fijar correctamente la cuota de copropiedad reviste gran importancia, pues no solamente es esencial para determinar el porcentaje que en el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes tendrán los dueños de los departamentos, viviendas, casas o locales, sino que también servirá para fijar la proporción en que deben contribuir a los gastos generales del condominio y el número de votos con que contarán en las asambleas de condóminos. No bastará, por consiguiente, establecer la proporción ideal en décimos, centésimos o milésimos, sino que será indispensable que se asigne un valor pecuniario a cada uno de los departamentos,

viviendas, casas o locales y al total del condominio. 42

"Cada departamento -dice con todo acierto Gómez Gil- tiene dos valores: uno básico y permanente, y el otro ocasional o de comercio. El primero es un valor específico que se señala para determinar la proporción en que cada uno de los titulares debe contribuir a las cargas comunes y disfrutar de los elementos para el uso de la colectividad. El segundo es el valor real que se le asigna en los distintos actos o transacciones jurídicas de que pueda ser objeto el departamento." (18).

Es claro que estos dos valores a los que se refiere Gómez Gil, son completamente diferentes, el primero como lo dice es para determinar la proporción en la copropiedad, es el valor que representaba la unidad privativa en el momento de constitución del régimen respecto al valor total del condominio y así obtener el porcentaje que tiene en los elementos comunes.

---

(18) NEGRI, JOSE A. REGIMEN ARGENTINO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, 2a. ED. BUENOS AIRES, 1953. PAGINA 146.

## SECCION V.

## AREAS PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO.

A) Derecho de propiedad. En el estado actual del derecho, es opinión generalmente aceptada por las legislaciones, la doctrina y la jurisprudencia, que cuando un inmueble bajo el régimen de propiedad y condominio pertenece a distintas personas, cada una de ellas es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local. Nuestra legislación, siguiendo estos principios, ha declarado en el artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil que cada uno de los dueños de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre éstos.

Para que un edificio pueda dividirse en departamentos, es requisito esencial que la división que se lleve a cabo sea orgánica; es decir, el departamento debe presentar cierto grado de sustantividad e independencia con relación a los demás, para que pueda ser objeto de un derecho de propiedad independiente. Por esto nuestro Código Civil establece como supuesto para la existencia de la propiedad en condominio el que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un edificio sean susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento

común de aquél o a la vía pública.

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

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en 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 bienes comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los

elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por la escritura en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables".(19)

Es claro con base en lo anterior que la propiedad de cada unidad es exclusiva del propietario, el cual deberá de respetar las limitantes que le señale la ley, el reglamento y la escritura constitutiva, respecto al mantenimiento de su propiedad exclusiva y modificaciones que pretendiere realizar.

B) Enajenación, hipoteca y arrendamiento de inmuebles sometidos al régimen de propiedad y condominio.

En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad y condominio se podrán enajenar, hipotecar y arrendar, las diferentes unidades por los propietarios, bajo las siguientes reglas:

---

(19) ARTICULO 951, CODIGO CIVIL DF. CIT.

El artículo 17 de la Ley establece que el condómino<sup>46</sup> de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, parte de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38 (Art. 38 - El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelta en asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes represente un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que

casos el usuario tendrá la representación del condómino<sup>47</sup> 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.

## SECCION VI.

## DERECHOS Y OBLIGACIONES EN AREAS PRIVATIVAS.

Los derechos que tienen los condóminos sobre sus unidades privativas se encuentran establecidos en la Ley y el reglamento de condominio, por lo cual los derechos pueden ser diferentes de acuerdo con el reglamento del condominio, pero siempre se establecen dentro de todos los reglamentos y se encuentra establecido dentro de la ley que todas las actividades que no afecten las normas de convivencia dentro del condominio, estableciendo como principio el que los condóminos se encuentren en un habitat lo más comodo posible, para el mejor desarrollo de su familia.

Las obligaciones en relación a sus unidades privativas se pueden dividir en dos grandes grupos:

I.- Obligaciones respecto al departamento o local de que es propietario el condómino, y

II.- Obligaciones respecto a los bienes comunes del condominio:

Dentro de las primeras podemos contar a los gastos de conservación y reparación de la unidad privativa, con las limitaciones establecidas por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito

Federal y las reparaciones serán por cuenta de <sup>49</sup> el propietario.

En las segundas se considerarán el pago del impuesto predial, como lo señala el artículo 40 de la Ley, establece que 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.

Respecto a las contribuciones por derechos por servicio de agua, la Tesorería del Departamento del Distrito Federal en la actualidad, instala una toma de agua para cada unidad privativa del condominio y una toma general para las áreas comunes del condominio, cada propietario debe encargarse del pago de su toma y en el caso de la toma general se cubrirá con las cuotas de mantenimiento que pagan los condóminos, lo mismo se realiza con el servicio de energía eléctrica, en áreas comunes, la cual es cubierta con parte del importe de las cuotas de mantenimiento que cubre cada condominio de acuerdo a lo establecido en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

## SECCION VII.

## DERECHOS Y OBLIGACIONES EN AREAS COMUNES.

Como se ha establecido en el capítulo segundo, los derechos que se tienen sobre las áreas comunes del condominio, se consideran como derechos de copropiedad sujetos a la indivisión forzosa, la Ley establece que las áreas comunes se deben de utilizar conforme a su naturaleza y destinos ordinarios y en segundo lugar que no restrinjan ni hagan más oneroso el derecho de los demás condóminos.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son inseparables de los derechos que se tienen sobre la unidad privativa del condominio y no son susceptibles de ser considerados como una propiedad privada.

Dentro de las obligaciones de los condóminos sobre las áreas comunes se encuentra el contribuir con el pago de la reparaciones y mantenimiento sobre éstas, en proporción al porcentaje que represente su unidad en el condominio, así como realizar sus pagos por las cuotas de mantenimiento para el pago de las obligaciones que se tengan respecto a los servicios de las unidades comunes como es el servicio de energía eléctrica y el servicio de agua, también deberá de contribuir con los pagos que se tengan que realizar por obras de restauración que no se puedan cubrir con las cuotas

de mantenimiento o con los fondos de reserva que establece <sup>51</sup> la Ley y en el caso de que el condómino no cubra esos gastos lo harán los demás condóminos y cuando el condómino moroso realice el pago se repartirá entre los condóminos en proporción al porcentaje que represente su unidad en el condominio, en el caso de incumplimiento de las obligaciones la ley establece que al condómino que no cumpla con el pago de sus cuotas de mantenimiento, podrá demandársele el pago de las mismas y en caso dado, obligársele a vender su unidad hasta en subasta pública, para el pago del adeudo pendiente, así como será responsable de los daños y perjuicios que se causen a los demás condóminos.

**CAPITULO III.**  
**EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.**

## REGLAMENTO DE CONDOMINIO.

A.- Importancia.- En el Reglamento de condominio se fijan las reglas a que deben sujetarse los condóminos para el buen funcionamiento y armonía dentro del condominio. Esto es debido a que la Ley dá las reglas generales y el mencionado reglamento se adecúa al caso particular de cada condominio, ya que la Ley no puede considerar todas las situaciones y casos que se dan en los diferentes tipos de condominios. Dicho reglamento es especial ya que se adecúa al inmueble para especificar los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos ya que hasta en la distribución de sus áreas comunes son diferentes los condominios por lo cual es necesario especificar de la manera más precisa, las modalidades del funcionamiento del condominio.

En algunas legislaciones no es necesaria la redacción de un reglamento, sino de carácter facultativo como la chilena y la uruguaya, en otras como la italiana solo es forzoso cuando el número de condóminos excede de diez. En la legislación mexicana es un requisito necesario para la constitución del régimen de propiedad y condominio, como lo señala el artículo cuarto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

El reglamento tiene carácter jurídico como lo señala Manuel Orlando Gómez Gil, "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. Y esta fuerza coercitiva es tan cierta y amplia, que sólo encuentra limitación en cuanto sus estipulaciones puedan restringir, adulterar, suspender o violar los preceptos de derecho necesarios que establezca la Ley". (20).

En nuestro derecho positivo se exige que el título constitutivo del régimen de propiedad y condominio, en donde debe estar incluido el reglamento de acuerdo al artículo antes mencionado, deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad y por lo mismo será oponible a terceros de acuerdo al artículo quinto de la Ley citada. Además, por disposición expresa de la ley, en las escrituras de compraventa (y se entiende extensivamente que en las de cualquier otro tipo de enajenación) de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo cuarto y se hará constar que se entrega al interesado una copia certificada por Notario Público, del Reglamento de Condominio y Administración del condominio. En los testimonios se

---

(20) GÓMEZ GIL, MANUEL ORLANDO. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUBA. LA HABANA, 1954. PÁGINA 111.

insertará dicho reglamento y se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por el notario de acuerdo al artículo sexto de la Ley de la materia. Con esto, el adquirente de una localidad en un edificio sometido al régimen de propiedad y condominio habrá celebrado con su enajenante un contrato de adhesión por el cual quedará subrogado en los derechos y las obligaciones que éste tenía frente a los demás propietarios y a los órganos de administración del régimen.

Es opinión del Dr. Jorge Alfredo Domínguez, "que bien sí la ley sobre el régimen de propiedad y condominio, vigente a partir de mediados de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, que se encuentra actualmente abrogada por una nueva ley cuya vigencia comienza a correr a partir de mil novecientos setenta y tres, como los efectos que se generan por la escritura constitutiva de un condominio y por el reglamento previsor de las relaciones jurídicas de los condóminos, del administrador y de los demás elementos personales del condominio, no terminan con el mero otorgamiento del acto constitutivo del régimen de propiedad en condominio, sino que, por el contrario, se desplazan en el transcurso del tiempo, es el caso de tomar muy en consideración que aún en la actualidad, después de cuatro años de vigencia de la nueva ley, hay todavía muchos

reglamentos y muchas escrituras constitutivas, acaso <sup>56</sup> las más, y muy probablemente todas las que se hubieren otorgado y aprobado su respectivo reglamento, en su caso, con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley, que continúan rigiendo el destino de los inmuebles sujetos al régimen de condominio, en los mismos términos que lo hacían antes de que la actual Ley iniciara su fuerza obligatoria. Inclusive, no obstante que la Ley de mil novecientos setenta y dos permite, en el segundo de sus artículos transitorios, que en cualquier tiempo todas aquellas personas con inmuebles sujetos al régimen de propiedad y condominio, puedan cambiar sus escrituras constitutivas y sus reglamentos, de tal manera que los adapten a las disposiciones de esta última Ley, no tengo noticias de caso alguno en el que se hubieren modificado el reglamento o la escritura constitutiva".(21)

De esta opinión se desprende que existen muchos inmuebles que se rigen en una forma indirecta por la Ley de mil novecientos cincuenta y cuatro, al no haber sido adaptadas sus escrituras constitutivas ni sus reglamentos para quedar en los términos estipulados en la Ley de mil novecientos setenta y dos, ya que se encuentran realizados con fundamento en la Ley que en la actualidad se encuentra abrogada.

---

(21) DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO. CICLO DE SESIONES REGIONALES SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "INFORMAVIT", 1978, PÁGINA 72.

B.- Contenido.- La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de Inmuebles para del Distrito Federal, señala en su artículo trigésimo cuarto los puntos esenciales que debe de contener un reglamento de condominio, y que son:

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 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 presente ley.

Pero además de estos requisitos, impuestos imperativamente por la Ley, en el criterio del maestro José de Negri, "existen otros muchos aspectos en la vida del consorcio que deban ser contemplados en el reglamento, y que adquieren señalada importancia en el desenvolvimiento de la propiedad horizontal", estos puntos son, "en general, todos los aspectos de la convivencia, sean éstos de carácter jurídico, económico o moral, o simplemente relativos al decoro, tranquilidad, uso y goce del edificio común". (22).

Como se mencionó en el primer inciso de esta sección, cada condominio debe de contar con un reglamento que abarque todas las características especiales del mismo, sin importar que en su esencia todos los reglamentos son casi iguales.

C.- Modificaciones.- La legislación mexicana establece que la modificación al reglamento del condominio, es facultad de la asamblea de condóminos, según lo establecido en el artículo vigésimo noveno de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, y las resoluciones de ésta se tomarán por mayoría simple de votos, excepto los casos en que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles,

---

(22) NEGRI, JOSE A. REGIMEN ARGENTINO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, 2a. ED. BUENOS AIRES, 1953. PAGINA 146.

para el Distrito Federal y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial.

Al comparar la legislación actual con la ley de mil novecientos cincuenta y cuatro, encontramos que el artículo treinta y cinco de esta, establecía que el reglamento sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios, pero en caso de estar en contra los representantes de menos de una tercera parte del valor total del condominio, si era posible modificar el reglamento, sometiendo el caso a la autoridad judicial, en el caso de que representarán más de la tercera parte del valor del condominio su voto sería inatacable, al someterse a la autoridad judicial la modificación al reglamento, se entorpecía y tardaba demasiado, y en la actualidad es menos problemática dicha modificación.

El licenciado Jorge Alfredo Domínguez opina, que si bien "no es este uno de los casos en los que la Ley establezca una mayoría especial para el quórum de votación, pero la parte complementaria del texto de la citada fracción XI, menciona que la modificación de la escritura constitutiva del condominio en su reglamento será "en los casos y condiciones que preverá la una o el otro dentro de las disposiciones legales aplicables", es decir, no se requiere ciertamente de una mayoría especial para poder

60  
modificar el reglamento, pero si se requiere que el propio reglamento señale en qué caso puede ser modificado".(23).

D.- Cuotas de mantenimiento y forma de garantizarlas.-  
Las cuotas de administración y mantenimiento serán fijadas por la asamblea de condóminos de conformidad con lo establecido por el artículo vigésimo noveno fracción VII, que dice:

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

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

---

(23) DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO. CICLO DE PREGUNTS RESPONDAS SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "INFORMAVIT", 1978, PAGINA 78.

61  
bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;" (24)

Las cuotas que los condóminos no cubran, mensualmente causarán intereses al tipo legal o al que se fije en el reglamento del condominio. Se podrá demandar en la vía ejecutiva civil, al condómino que no cumpla con el pago de las cuotas de administración y mantenimiento, y 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, respetando el derecho del tanto, para esta demanda será necesario el voto favorable de los condóminos que representen el setenta y cinco por ciento del valor del inmueble.

El artículo trigésimo séptimo en su último párrafo señala:

"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

---

(24) ARTICULO 29, LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL. ED. PORRUA 1980.

parte proporcional que les corresponda".(25)

Esta posibilidad que señalaba la ley se podía considerar injusta y por las reformas y adiciones de 23 de junio de mil novecientos noventa y tres, ya se contempla en el artículo cuarto en la fracción X que los condminos deberán de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva; para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Y señala que esta obligación deberá de ser incluida dentro del reglamento del condmino.

---

(25) ARTICULO 37, LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL. ED. PORMUA 1988.

## SECCION II.

## ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.

A.- Nombramiento del administrador.- La asamblea de condóminos tendrá la facultad de nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del artículo veintinueve de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. El mencionado nombramiento podrá recaer sobre una persona física o moral, en el caso de una persona física, está puede ser o no condómino, para los condominios con un gran número de unidades privativas es recomendable, la contratación de un persona especializada en la materia.

En el reglamento de condominio deberá de precisarse si la designación del administrador se realiza o no conforme a la Ley, la Ley solo tiene carácter supletorio de la voluntad, si la designación se hace mediante otro sistema, el cual deberá de ser determinado en el reglamento de condominio.

B.- Obligaciones, facultades y responsabilidad del administrador.- La Ley en su artículo treinta y uno fija las obligaciones y facultades del administrador, el mencionado artículo menciona como obligaciones las siguientes:

I.- EL administrador deberá llevar, debidamente

autorizado por el gobierno del Distrito Federal (por la delegación del Departamento del Distrito Federal a que corresponda el inmueble), un libro de registro de acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el mes de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad del acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

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

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

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

V.- Realizar todos los actos de administración y

conservación. La administración contratará el suministro de energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa.

VI.- Realizar las obras necesarias en los bienes comunes e instalaciones generales, previa licencia expedida por las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin la necesidad del acuerdo de los condóminos.

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

VIII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponde aportar para los fondos de mantenimiento y administración del condominio, 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 por los conceptos mencionados en el punto VIII anterior.

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

XII.- Convocar a asamblea por lo menos una vez al año y 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, así como el día y la 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 el 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 o ante fedatario público que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el siguiente artículo.

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

XIII.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24 (Art. 24.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones

en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará 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, o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.), las responsabilidades en que incurra.

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

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

El administrador respecto a las áreas comunes tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las

especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea. El cargo de administrador es un cargo de confianza, y por lo mismo no es delegable. Como se acaba de afirmar la ley concede al administrador facultades generales, pero no especiales o que requieran cláusula especial, y la delegación de funciones requiere de cláusula especial, por lo cual el administrador no podrá delegar sus facultades en otra persona, salvo el caso ya mencionado. A lo más, el administrador podrá encargar a otra persona la ejecución de algunos trabajos, asumiendo siempre la responsabilidad sobre los mismos.

Las responsabilidades en que puede incurrir el administrador pueden ser de dos tipos, responsabilidad penal y responsabilidad civil. La primera será cuando en la conducta del administrador haya mediado dolo, o simple culpa; la segunda será por los daños y perjuicios que por su conducta cauce al condómino, aun cuando la ley no tiene disposición alguna al respecto, se pueden aplicar por analogía las disposiciones relativas al mandato, enmarcadas en los artículos 2562 al 2574 del código civil. El administrador es responsable por todos los actos que realice aun con terceros, si estos no han sido autorizados o confirmados por la asamblea.

El administrador puede incurrir en responsabilidad por

los actos que realice como se ha señalado, y por los actos que omita realizar, que le hayan sido señalados por la asamblea o cuando haya descuidado las reparaciones necesarias a las partes comunes del edificio, cuando contare con los fondos necesarios.

### SECCION III.

70

#### ASAMBLA DE CONDOMINIOS .

A.- Facultades.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, Las asambleas serán de grupo cuando se reunana para tratar los casos previstos en el artículo 36 de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, y las demás serán generales, estas se celebrarán una vez al año por lo menos.

Las asambleas de grupo o generales podrán celebrarse cuantas veces sean convocadas conforme a la ley y el reglamento del condominio, el artículo 23 de la ley señala como facultades de la asamblea de condóminos las siguientes:

Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio.

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

En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un comité de vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas. En este último caso una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

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

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

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

Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad del condominio, establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4o.

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

Instruir al administrador para el cumplimiento del cuidado y vigilancia de los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

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

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.

Estas facultades enmarcadas en la ley, son supletorias de la voluntad, ya que en el reglamento del condominio se pueden fijar otras facultades a la asamblea de condóminos.

La convocatoria para las asambleas, según lo dispone la Ley de Condominio, no en los artículos rectores de las

asambleas sino en los que establecen el régimen aplicable al administrador, deben hacerse por éste, con una anticipación de diez días a la fecha señalada para la celebración de la asamblea, indicándose el lugar dentro del condominio o que se hubiere fijado en el reglamento para que tenga verificativo la reunión, así como el día, la hora en que se celebrará debiendo incluirse, además el orden del día correspondiente. Esa convocatoria, de acuerdo con la ley actual debe hacerse llegar en lo personal a cada uno de los condóminos lo mismo que a todas aquéllas personas que de acuerdo con el sistema especial de votación que se contiene en la propia ley, tienen derecho a votar. La ley no menciona expresamente si la convocatoria debe hacerse llegar a los interesados por correo certificado, si debe ser en propia mano, o por cualquier otro medio. De la fracción XII del artículo treinta y uno de la ley, se desprende que el medio idóneo para ello es el correo, pues uno de los párrafos de esta fracción señala la siguiente frase: "además del envío de la nota anterior"; de ello se desprende que es por correo. Claro que lo anterior no obsta para que además del envío en los términos señalados, el contenido de la convocatoria se haga saber a los interesados por cualquier otro medio, siempre y cuando, y ello es conveniente, quede fehaciencia de que la persona interesada haya recibido la

convocatoria. Además del mencionado envío y de la forma <sup>74</sup> en particular en que se haga llegar la convocatoria a todos los interesados, el administrador deberá colocar ésta en uno de los lugares visibles del condominio, según lo dispone el mismo párrafo de la fracción que estamos comentando. Así pues, debe tenerse muy en cuenta que no es el caso de convocar de manera general, es decir, no es el caso de que pudieran convocarse por ejemplo, mediante anuncios publicados en los periódicos; se requiere que la convocatoria sea hecha en forma personal; obviamente ello no se traduce en que sea necesario entregarla en propia mano a todos y cada uno de los interesados, pues la dificultaría de tal manera que la preparación de la celebración de la asamblea se haría casi imposible; más bien debe entenderse que la convocatoria ha de enviarse en lo particular a cada uno de los interesados.

No obstante la obligación del administrador de convocar, la ley actual prevé la posibilidad (como lo hacía la anterior, nada más que la vigente con cierta modalidad especial), de que un mínimo de un cuarta parte de condóminos puede convocar, pero, y he aquí la modalidad de la ley de mil novecientos setenta y dos, para que ese grupo mínimo de un veinticinco por ciento de condóminos, pueda convocar, requiere primero acreditar ante la autoridad judicial o

75

notario público que efectivamente es una cuarta parte, esto es, antes, de acuerdo con la ley anterior, se permitía que la convocatoria fuera hecha por lo que se confiaba era una cuarta parte de condóminos, pero ello debe entenderse que se prestaba para que en un momento dado resultara que la convocatoria no había sido bien hecha por no alcanzar los convocantes ese veinticinco por ciento y consecuentemente no era válida y no había fundamento para que se celebrara la asamblea; entonces, de acuerdo con la ley vigente, se requiere primero acreditar que efectivamente se trata de una cuarta parte de condóminos para así poder convocar.

B.- Forma de votación.- El voto consiste en la declaración de los propietarios con el fin de constituir la voluntad colectiva.

El artículo 28 de la ley establece el quórum requerido en las asambleas, 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 las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los

condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

El voto en las asambleas constituye uno de los derechos más importantes del condómino, el artículo 27 fracción II de la ley establece que cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el valor total del condominio, la votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento de condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.

Como excepción a la regla mencionada en el párrafo anterior, el artículo 27 en su fracción III dice "No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11, es decir de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se

refiere el artículo 31, fracción I.

Es lamentable el contenido de la fracción III del artículo 27 de la ley, pues en él se pone de manifiesto una impresión jurídica sumamente criticable al señalar dicha fracción que las personas deudoras que lleguen a convertirse en propietarios, si media contrato de compraventa con reserva de dominio, o bien si media crédito hipotecario; es decir, el legislador le está dando el mismo tratamiento jurídico y coloca en la misma situación respecto del derecho de propiedad, al deudor hipotecario que ya es propietario y al comprador con reserva de dominio cuya propiedad está sujeta a una condición suspensiva. Entonces, según nuestra ley, se va a llegar a convertir en propietario la persona que termine de pagar el importe de la hipoteca con la que está garantizando la parte insoluta del precio, o sea, quien ya es propietario.

Para explicar el caso de la reserva de dominio el Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez dice: "en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11", o sea, las personas que la ley considera condóminos por estar ocupando un local en condominio con la posibilidad de llegar a convertirse en propietario del mismo local cumplidas las condiciones pactadas en un contrato, que debe entenderse de compraventa con reserva de dominio, respecto

78  
del cual dejó pendiente de pago parte del precio, para cubrirlo en forma diferida, el derecho de voto se dividirá entre el deudor y el acreedor; así por ejemplo, el precio de un local en condominio es de \$ 300,000.00 y su ocupante, que tiene la posibilidad de convertirse en propietario si paga la totalidad de ese precio, lleva abonados \$ 100,000.00 al mismo, tendrá una tercera parte de los votos que confiera ese local y las otras dos terceras partes le corresponderán a su acreedor". (26)

En fin, esto es lo que en principio puede señalarse respecto a la regla general y a su salvedad, contenidas en las fracciones II y III del artículo 27 de la ley, en relación con el quórum de votación, todo lo cual es fácilmente comprensible, lo mismo que el desatino manifiesto al dar un trato igual al comprador con reserva de dominio, y al comprador que para garantizar el saldo del precio, hipoteca el inmueble del que es propietario.

Con la reforma y adición a la ley de 23 de junio de mil novecientos noventa y tres se adicionó un párrafo a la fracción III, que establece que para los casos establecidos en esta fracción el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante.

---

(26) DOMÍNGUEZ PARTINEZ, JORGE ALFREDO. CICLO DE PENSAS REDONDAS SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "INFORMAVIT", 1976, PAGINA 63.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

79

El número de votos necesario para las resoluciones puede variar según sea el caso de que se trate en la asamblea, la ley señala que las resoluciones serán por simple mayoría, excepto en los casos que la misma ley o el reglamento del condominio señalen una mayoría especial.

En el caso de que un condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Como se señaló con anterioridad para que el administrador pueda ejercer la acción en contra de un condómino que no cumpla reiteradamente con sus obligaciones, es necesario el acuerdo de la asamblea pero con una votación favorable de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. En el supuesto de que el condominio se destruyere en su totalidad o en una porción superior al 75%, con un mínimo del 51% de votos respecto al valor del inmueble, podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, si la destrucción no alcanza el 75% mencionado, para que las resoluciones de los acuerdos antes mencionados sean válidos es necesario el acuerdo de los condóminos que representen por lo menos el 75% del valor del condominio.

**CAPITULO IV.**  
**DISOLUCION DEL REGIMEN.**

## SECCION I.

## CAUSAS.

Son tres las causas que marca la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y que son las siguientes:

a).- La extinción voluntaria, esta se da por acuerdo de los condóminos que representen el setenta y cinco por ciento del valor del inmueble, salvo que en la escritura constitutiva se fije un porcentaje mayor. En la ley de mil novecientos cincuenta y cuatro, en su artículo décimo, se establecía que el acuerdo de disolución debía ser unánime.

El maestro José de Negri al respecto dice: "La voluntad unánime de los propietarios en ejercicio del dominio del inmueble no conoce limitaciones, toda vez que las desiciones que se adoptaran no contraríen las disposiciones de la Ley ... que puedan considerarse de orden público. Puede el consorcio, actuando por unanimidad, ejercer todos los derechos y realizar todos los actos que el derecho común concede al propietario".(27).

Esta opinión es acorde con lo que establecía el artículo décimo de la ley de mil novecientos cincuenta y cuatro, al solicitar que el acuerdo se tome por unanimidad de votos de los propietarios.

---

(27) NEGRI, JOSE A. REGIMEN ARGENTINO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, 2a. ED. BUENOS AIRES, 1953. PAGINA 131.

En el caso de existir derechos reales, la Ley no señala algún procedimiento especial, pero es de suponerse que será necesario el consentimiento del titular de los mencionados derechos, o la extinción de los mismos con anterioridad al acuerdo de disolución del régimen.

b).- El artículo cuarenta y cuatro de la Ley señala la disolución del régimen, por la destrucción total o de un porcentaje que represente las tres cuartas partes del valor total del condominio, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, los condóminos podrán acordar la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales, en contraposición a lo que señala la Ley, el maestro Oliverio Bosiso al aseverar que:

"Si el título no dispone otra cosa para decidir la reconstrucción del condominio no basta la mayoría sino que es necesario el consentimiento unánime de todos los condóminos por que ninguno puede ser obligado a reconstruir.

En la práctica, en el caso de reconstrucción total, es muy difícil que todos los condóminos tengan interés en reconstruir todo el edificio tal y como era antes de la destrucción, sea por que la técnica de construcción está en continuo progreso, sea por que las alternantes vicisitudes

de la vida hacen a menudo cambiar las condiciones económicas y familiares de cada condueño. Aun en el caso de reconstrucción no se puede hablar, en estricto rigor, de una pura y simple continuación del anterior condominio, sino más bien de la construcción de un condominio nuevo.

Todo lo anterior hace ver que la Ley, acogiendo el principio de que la destrucción del edificio disuelve el condominio ha tenido en cuenta la situación de hecho con sentido de realismo. " (28).

De las causas mencionadas los condóminos podrán acordar la reconstrucción del condominio o la porción destruida, Los propietarios que se opongan a la mayoría, estarán obligados a contribuir en la reconstrucción en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. Para la enajenación de sus derechos tienen un plazo de seis meses y en caso de no poder realizar la venta, ésta será forzosa a favor de los mayoritarios, a valor de avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria.

Nuestra Ley parece fundada en el artículo 12 de la Ley argentina y el 22 de la Ley uruguaya, sobre el primero, el maestro Hernán Racciatti, opina:

"De acuerdo con la disposición citada, la minoría puede negarse a contribuir con la reconstrucción. Pero no siendo

---

(28) BOSISO, OLIVERO, DR. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LA HABANA, CUBA, 1956. PAGINA 59.

justo que esa negativa determine mantener el inmueble semidestruido, con evidente perjuicio para los intereses de los dueños que decidan repararlo, la ley faculta a esos últimos a adquirir la parte de los disconformes según valuación judicial. ".

"La proporción en que cada titular concurrirá a los gastos de reconstrucción surge de lo dispuesto. . . para las expensas comunes en general, es decir, ella será proporcional al valor de sus respectivos pisos o departamentos. O lo más exacto, en proporción a los derechos que cada uno tenga en el edificio común, ya que en caso de ausencia de la minoría disidente, sus diversas fracciones se habrán adjudicado a la mayoría que reconstruye, en proporción al capital que estos últimos hubiesen aportado para la compra."(29).

c).- Ruina o vetustez del condominio.- La legislación vigente cubre una laguna dejada por la ley de 1954 en su artículo 48, en el cual no se especificaba quien determinaba el estado ruinoso o la vetustez del condominio, ya que especifica que para el acuerdo de reconstrucción o demolición del condominio es necesario el dictámen expedido por las autoridades competentes.

La disolución del régimen de propiedad en condominio,

---

(29) RACCIATTI, HERMAN. LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS. BUENOS AIRES, 1954. PAGINA 170.

en ninguno de los casos es forzosa ya que Los condóminos  
tienen la facultad de acordar la reconstrucción del mismo.

## SECCION II.

## FORMALIDADES DE LA DISOLUCION.

La disolución del régimen deberá de formalizarse, en escritura pública, en la que conste la voluntad de los condóminos de disolver el régimen, dicha escritura deberá de ser inscrita en el Registro Público de La Propiedad para obtener la cancelación de la inscripción del Régimen de Propiedad y Condominio.

Siendo necesario que primero se extingan las obligaciones que pesaren sobre las unidades del condominio, además de cumplir con las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbanas y otros que, fueren aplicables, bajo la responsabilidad de Notario público y, en su caso del Director del Registro Público de La Propiedad.

CAPITULO V.  
LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DEL  
REGIMEN.

SECCION I.

88

NECESIDAD DE QUE SE OTORGEN FACILIDADES PARA LA  
CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

La Ley vigente sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, establece que para el cambio de régimen es necesario, entre otros requisitos, contar con las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras.

Mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se establecieron bases para constituir el régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles arrendados, respecto de los cuales los propietarios e inquilinos así lo convenieran, quedando tales inmuebles exceptuados de los requisitos de declaratoria previa, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad establecidos en la referida ley.

El mencionado decreto tuvo vigencia hasta el día último de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho y benefició a un gran número de familias.

La necesidad de que se otorguen facilidades se debe a la gran cantidad de familias que pueden resultar

89

beneficiadas con la posibilidad de que puedan adquirir una vivienda, no necesariamente sobre inmuebles arrendados, si no sobre inmuebles que cumplan con los requisitos de cómoda división y comodo acceso a cada una de las unidades, que se les otorge la licencia para que puedan constituir el condominio con el simple dictámen estructural del inmueble para que los habitantes no corran riesgos, un ejemplo es que en la regularización que se realiza por parte del Departamento del Distrito Federal, se tienen por regularizadas las construcciones quedando exceptuados de los requisitos de autorizaciones o permisos administrativos, urbanos y sanitarios establecidos por el artículo tercero de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, ni será necesario otorgar fianza, considerándose como condominios vecinales, surtiendo los efectos de la declaratoria a que se refiere el citado precepto, el decreto expedido el día veintiocho de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Por acuerdo expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el día tres de octubre de mil novecientos noventa, se establecieron facilidades administrativas y fiscales para la mejor aplicación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el

90

Distrito Federal. Las facilidades administrativas son aplicables a los inmuebles ya edificados, bajo los siguientes supuestos:

I.- Que sean inmuebles destinados a vivienda en su totalidad o en forma preponderante, es decir, que la superficie destinada a vivienda no sea inferior al 80% (de la superficie total); el 20% restante que, en su caso, estuviera destinada a locales comerciales, éstos deberán ubicarse en la planta baja y con frente a la vía pública;

II.- Que el inmueble admita cómoda división;

III.- Que estén de acuerdo en el cambio de régimen a propiedad a condominio la mayoría de los inquilinos, para lo cual se acompañarán a la solicitud respectiva los contratos de arrendamiento vigentes y cartas de aceptación del cambio de régimen por parte de los inquilinos, debidamente firmadas;

IV.- Tratándose de inmuebles en copropiedad habitados por los mismos copropietarios, que la totalidad de éstos estén de acuerdo, y

V.- Los interesados, en un plazo no mayor de un año, contado a partir de la autorización del cambio de régimen, deberán elevar a escritura pública dicho régimen.

A la solicitud de cambio de régimen, deberá de contener y acompañar, en su caso, lo siguiente:

I.- El nombre del propietario o propietarios <sup>91</sup> del inmueble;

II.- Domicilio para oír notificaciones;

III.- Ubicación del inmueble cuyo cambio de régimen de propiedad se solicita y número de departamentos que lo integran y de los que estén habitados;

IV.- Firmas del propietario o copropietarios del inmueble;

V.- Copia certificada del testimonio de las escrituras que acrediten la propiedad del inmueble;

VI.- Testimonio de la escritura que contenga el poder que acredite la facultad del promovente, en su caso;

VII.- Original y copia de la licencia de construcción y planos autorizados conforme a los cuales se llevó a cabo la edificación en su situación actual. Se podrá eximir de este requisito solamente cuando el solicitante acredite estar en los supuestos y haya cumplido con los requisitos que señalan los artículos primero y segundo del acuerdo que establece la regularización de las construcciones de inmuebles dedicados a vivienda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el seis de marzo de mil novecientos noventa, prorrogado por diverso de veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa, para lo cual se presentan las declaraciones de valor catastral e impuesto predial correspondientes a los

bimestres del 2o. al 6o. de mil novecientos noventa, debidamente pagadas. En este caso la Delegación correspondiente verificará que las superficies de planos coincidan con la manifestada en la declaración de valor catastral y del impuesto predial;

VIII.- Planos del estado actual del edificio, y

IX.- En caso de que la edificación tenga más de dos niveles, dictámen de seguridad estructural suscrito por corresponsable de seguridad estructural con registro vigente.

Es competencia de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal conocer y resolver de las solicitudes de cambio de régimen de propiedad y condominio.

En los casos de viviendas de interés social el dictámen de seguridad estructural podrá ser expedido por las entidades del Departamento del Distrito Federal. Las delegaciones del Departamento del Distrito Federal expedirán, en su caso, las licencias de cambio de régimen en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.

Estos son los acuerdos de facilidades que existen o han existido, pero como se señaló la necesidad de habitación es mayor en el Distrito Federal y la irregularidad en que se encuentran la gran mayoría de los inmuebles que en dado caso

son susceptibles de cómoda división y acceso a cada una de las unidades que podría contener el condominio, se deberían de otorgar mayores facilidades en virtud de la necesidad mencionada, esto es debido a que las facilidades ya existentes dejan fuera de los programas establecidos a los inmuebles mencionados que podrían con la obtención del dictamen de seguridad estructural, expedido por las autoridades del Departamento del Distrito Federal, obtener la licencia de cambio de régimen cubriendo los siguientes requisitos marcados por la Ley:

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

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

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

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

V.- Los bienes de propiedad común, su destino, <sup>94</sup> con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

## SECCION II.

LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTITUCION DE  
REGIMENES DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

La simplificación debe de darse en los puntos señalados en la sección anterior, que serían el otorgamiento de la licencia de cambio de régimen de propiedad, así como la simplificación de los trámites posteriores a la firma de la escritura constitutiva, que dentro de lo que pretenden las autoridades del Distrito Federal, es necesaria para la realización de las operaciones en que las familias puedan adquirir un inmueble propio.

Para la obtención de la licencia de cambio de régimen, la simplificación debe de realizarse en los requisitos que son imposibles de cubrir para algunos de los propietarios, ya que un requisito es original y copia de la licencia de construcción y planos autorizados conforme a los cuales se llevó a cabo la edificación, en el caso en que se puede eximir de este requisito es cuando los propietarios de los inmuebles que hayan regularizado las construcciones mediante las declaraciones de valor catastral e impuesto predial correspondientes a los bimestres del segundo al sexto de mil novecientos noventa, debidamente pagadas. Por desgracia no todos los propietarios realizaron dicha regularización y carecen de este requisito, el cual se vuelve un obstáculo

para la constitución de condominios en el Distrito Federal.

Dentro de los trámites que se realizan con posterioridad a la constitución del régimen se encuentra la inscripción del régimen en el Registro Público de la Propiedad, pero no sólo la inscripción en el folio en que se encontraba inscrito el inmueble, sino, asignar un folio a cada una de las unidades privativas del condominio. Otro de los trámites es el empadronamiento de cada unidad en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, que antes era realizado por la Tesorería cuando el Notario daba el aviso que marcaba la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, pero en la actualidad la Tesorería espera, hasta que el propietario del inmueble efectúe el trámite de conformidad con la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, para expedir las boletas de impuesto predial y de derechos por servicio de agua; aun cuando el Notario sigue presentado el aviso correspondiente con todos los elementos necesarios para que la Tesorería pueda emitir la mencionadas boletas.

Para que se de realmente la simplificación, la Tesorería debería de continuar con el empadronamiento de las unidades privativas de los condominios con la simple presentación del aviso de constitución del régimen siempre y cuando contenga todos los elementos necesarios para el

trámite y para tal efecto sería necesario que se reformara la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, ya que ésta impone la obligación de empadronar el inmueble al propietario.

Por oficio número 1797 de 3 de marzo de 1993, el Director de Registro y Control de Obligaciones de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, establece que la Tesorería, expedirá las cuentas individualizadas de impuesto predial y derechos por servicio de agua, a solicitud del Notario ante quien se otorguen escrituras de constitución de regímenes de propiedad y condominio, pero en la práctica no es realizada por los Administradores de las oficinas de la Tesorería, ya que de acuerdo a la Ley de Hacienda debe de realizar el trámite el propietario del inmueble que se va a empadronar.

En cuanto a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, tratando de que los plazos ya fijados a dicha institución para la calificación e inscripción de documentos se cumplan, estableciendo algún recurso, para se que efectúe la inscripción de cada unidad en el folio que le corresponde a la mayor brevedad posible.

## SECCION III.

LA APLICABILIDAD DE LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA  
CONSTITUCION DE REGIMENES DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

La aplicabilidad sería factible con la reforma a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, en el sentido de que las autoridades del Departamento del Distrito Federal tengan las facultades para expedir el dictamen de seguridad estructural. Las delegaciones del Departamento del Distrito Federal expedirán, en su caso, las licencias de cambio de régimen en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la expedición del mencionado dictamen y de que el o los propietarios cumplan con todos los requisitos que se señalen en la solicitud.

Además de que la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y las autoridades competentes otorguen facilidades en la regularización de inmuebles que sean sujetos a cambio de régimen de propiedad y condominio y que el empadronamiento de estos sea mediante el aviso que presenta el Notario, a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, de que se constituyó el Régimen de Propiedad y Condominio y así la Tesorería pueda realizar el cobro del impuesto correspondiente, pues al no contar con

número de cuenta predial individual, no sería posible <sup>99</sup> realizar las operaciones de compraventa con las cuales se cumpliría con la finalidad que buscan las autoridades del Departamento del Distrito Federal, ya que la simplificación no acaba con las facilidades en los trámites para el otorgamiento de la licencia de cambio de régimen sino que deben de terminar con las ventas de las unidades privativas que conforman el condominio, por lo cual debería de modificarse la Ley de Hacienda en el sentido de que como lo establece el oficio expedido por el Director de Registro y Control de Obligaciones de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal que con la presentación de la documentación que realice el Notario en la oficina que corresponda a la ubicación del inmueble, en un plazo de tres días serían empadronados.

Esto es debido a que el espíritu de los acuerdos de facilidades, que se han publicado para la simplificación que existen y existieron en el pasado, es que un mayor número de familias puedan ser propietarias de un inmueble o del inmueble que habitaban como arrendatarios, pero los mencionados acuerdos no van más allá de la constitución del régimen, salvo en el caso del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles para los arrendatarios que adquieran el inmueble que arrendaban y en dado caso de que

100  
el monto de la operación no exceda de N\$ 200,000,00 M.N.,  
(DOSCIENTOS MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), tendrán un  
subsidio del 50% del impuesto a pagar. Pero no es suficiente  
ya que después de la constitución del Régimen existen más  
trámites necesarios para la realización de la escrituración  
de cada unidad, trámites que por desgracia cada vez son más  
tardados debido a que las dependencias del Departamento del  
Distrito Federal, reciben los avisos realizados por el  
Notario y solo los archiva y como la Ley señala que la  
obligación de realizar el trámite del empadronamiento  
corresponde al propietario del inmueble, no inicia los  
ajustes para que el inmueble ya no sea considerado como uno  
sólo, sino como varios inmuebles que debén de cubrir sus  
contribuciones en forma individual y ser inscritas en el  
Registro Público de la Propiedad en forma individual, en  
este caso el Registro en ocasiones otorga folios reservados  
y realiza la anotación en el folio del inmueble original,  
pero no materializa el folio correspondiente a cada unidad  
del condominio, hasta que se realiza la venta, por lo cual  
al solicitar el Notario ante quien se va a realizar la  
venta, el certificado de gravámenes correspondiente, tiene  
que esperar hasta que el Registro Público de la Propiedad  
materialice el folio y por desgracia en ocasiones pasan  
meses para que la mencionada institución expida el

mencionado certificado.

Es debido a estos problemas que considero que las facilidades deben de continuar después de la constitución, para que se pueda cumplir en realidad con el propósito de que un mayor número de habitantes del Distrito Federal estén en posibilidad de contar con una vivienda propia y la simplificación debe de darse en estos trámites para que sea completa.

Para que esto se pueda dar en la realidad y tenga aplicabilidad sería necesario que el Departamento del Distrito Federal, obligue al cumplimiento de los plazos establecidos a las dependencias antes mencionadas para la realización de los trámites administrativos para que el condominio quede debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que la Tesorería realice el giro de boletas por concepto de impuesto predial y de derechos por servicio de agua, para lo cual sería necesaria la modificación a la Ley.

La manera en que se puede evitar que las dependencias no cumplan con los plazos establecidos, sería mediante la creación de un recurso interpuesto ante el Departamento del Distrito Federal, y analizando los plazos en coordinación con las mismas dependencias, ya que dichos plazos deben de ser reales, de acuerdo a la capacidad de estas dependencias

y los requisitos, que deben de cumplir, los fedatarios ante quienes se realicen las operaciones de constitución de regímenes de propiedad en condominio y los avisos que presenten a la Tesorería, los cuales deberán de ser publicados mediante un decreto expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal o en su caso reformando la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, la Ley de Hacienda y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

## CONCLUSIONES.

1.- Después del estudio realizado sobre lo que es el Régimen de Propiedad y Condominio y de exponer las formas en que puede realizarse la simplificación administrativa, podemos llegar a la conclusión de que es necesario el que se otorguen facilidades en la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio y trámites posteriores, para que se pueda cumplir con el propósito de que un número mayor de familias pueda contar con una vivienda propia.

2.- Además de acuerdos de facilidades sería necesario que se reformara la Ley Sobre el de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en el sentido de que los requisitos para la obtención de la licencia de cambio de régimen, para los inmuebles ya edificados, no representen un obstáculo para que los propietarios puedan enajenar cada una de sus unidades a los arrendatarios u otros posibles adquirentes.

3.- También debería de darse una reforma en los reglamentos de las dependencias del Departamento del Distrito Federal, que tengan que ver con la obtención de los documentos necesarios para la constitución de un condominio y los trámites posteriores, a dicha constitución, fijando plazos y que se cumpla con los ya establecidos, en los cuales deban de dar contestación a las solicitudes.

realizadas ya sea por los mismos interesados o Notarios ante quienes se haya constituido el régimen o se vayan a realizar las ventas de las unidades privativas del condominio, creando un recurso para que estos plazos sean forzosos para las dependencias correspondientes, insistiendo en que para el caso de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, será necesario primero se reforme la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y en el caso del Registro Público de la Propiedad se modifique el Reglamento.

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

## CODIGOS Y LEYES.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,  
S.A. 56a. EDICION, 1988.

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE  
INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADA EN EL  
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 28 DE DICIEMBRE  
DE 1972.

DECRETO DE REFORMAS PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA  
FEDERACION EL DIA 23 DE JUNIO DE 1993

## LIBROS Y REVISTAS.

BANDERA OLAVARRIA, JOSE, Jr. LA PROPIEDAD HORIZONTAL O LA  
PROPIEDAD POR PISOS. MEXICO, 1954.

BATLLE VAZQUEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS.  
EDIT. ALCUY, 1954.

BLANCO GARCIA, VICENTE. DICCIONARIO ILUSTRADO LATINO-ESPAÑOL  
Y ESPAÑOL-LATINO. EDIT. AGUILAR 7a. EDICION MADRID,  
1968.

BORJA MARTINEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE PISOS O  
DEPARTAMENTOS EN EL DERECHO MEXICANO, EDIT. PORRUA,  
1957.

BORJA MARTINEZ, MANUEL. LA PROPIEDAD DE PISOS O

DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO, EDIT. PORRUA, 2a.  
EDICION AUMENTADA 1992.

BORJA MARTINEZ, MANUEL. LA COPROPIEDAD FORZOSA DE LOS  
SERVICIOS COMUNES PARA EL USO DE VARIAS PROPIEDADES,  
PUBLICADO EN "LA JUSTICIA", TOMO XXVII, NUM. 320,  
DICIEMBRE DE 1956.

BORJA SORIANO, MANUEL. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.  
TOMOS I Y II 2a. ED. MEXICO, 1953 Y 1956.

BOSISO, OLIVERO, DR. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LA HABANA,  
CUBA, 1954.

CERVANTES AHUMADA, RAUL. TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.  
MEXICO, 1978.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, DE 20 DE OCTUBRE DE 1992.

DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE ALFREDO. CICLO DE MESAS REDONDAS  
SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"INFONAVIT", 1978.

GOMEZ GIL, MANUEL ORLANDO. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUBA.  
LA HABANA, 1954.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO. EL DERECHO REAL DE  
SUPERFICIE, PUBLICADO "EN ESTUDIOS DE DERECHO  
HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL", TOMO II. MADRID, 1918.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO. PROPIEDAD SOBRE PISOS Y  
HABITACIONES, PUBLICADO EN "ESTUDIOS DE DERECHO

HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL", TOMO II. MADRID, 1918.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO. LA COPROPIEDAD PRO DIVISO,  
PUBLICADO EN "ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO  
CIVIL", TOMO II. MADRID, 1918.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. APUNTE DE CONTRATOS DEL AÑO 1947.  
MATEOS MUÑOZ, AGUSTIN. COMPENDIO DE ETIMOLOGIAS GRECOLATINAS  
DEL ESPAÑOL. EDIT. ESFINGE 28a. EDICION MEXICO,  
1990.

NEGRI, JOSE A. REGIMEN ARGENTINO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL,  
2a. ED. BUENOS-AIRES, 1953.

POTHIER, ROBERT JOSEPH, OEUVRES PUBLIES PAR M. SIFFREIN.  
TOMO XV, "COUTUMES D'ORLEANS". PARIS, MDCCCXII.

RACCIATTI, HERNAN. LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS.  
BUENOS AIRES, 1954.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL

THEVENOT, ROGER. LA COPROPRIETE ET LE PROBLEME DU LOGEMENT.  
PARIS, 1954.

ZAMORA, ADOLFO. LA CUESTION DE LA VIVIENDA Y EL CERTIFICADO  
DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, PUBLICADO EN "EL  
CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, VARIOS  
DOCUMENTOS", MEXICO, 1952.