



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"
AREA DE DERECHO

EL REGIMEN DE CONDOMINIO EN
MEXICO Y SUS PROBLEMAS

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I

ISABEL DEL CARMEN CERON VASCONCELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

EL REGIMEN DE CONDOMINIO EN MEXICO Y SUS PROBLEMAS.

Indice.

Introducción.

CAPITULO I

Antecedentes de la Propiedad en Condominio.

- 1.- Antecedentes del régimen de propiedad en condominio...pág.1
- 2.- Antecedentes de la propiedad inmueble en México.....pág.14
- 3.- La propiedad en condominio en nuestra legislación....pág.25

CAPITULO II.

Generalidades de la Propiedad en Condominio.

- 1.- Conceptopág.31
- 2.- Tipos de condominio.....pág.35
- 3.- Naturaleza Jurídica de la Propiedad en condominio...pág.41
- 4.- De la forma en que se constituye el régimen de propiedad en condominio.....pág.47
- 5.- De los derechos del propietario.....pág.52
- 6.- Los bienes comunes.....pág.56
- 7.- Derechos sobre los bienes comunes.....pág.58
- 8.- obligaciones de los dueños.....pág.60
- 9.- La administración del condominio.....pág.64
- 10.- La disolución del régimen de propiedad en condominio.....pág.75

CAPITULO III.

Problemas del Régimen de Propiedad en Condominio y Crítica del mismo.

- 1.- La confusión de la propiedad y la copropiedad entre los
condóminos.....pág.78
 - 2.- No todos los bienes que se dicen comunes deben
serlo.....pág.82
 - 3.- El incumplimiento de las obligaciones por los
condominos.....pág.88
 - 4.- La administración del condominio simplificada.....pág.93
- Conclusiones.
 - Bibliografía.

INTRODUCCION

A través de los tiempos el hombre siempre ha tenido la necesidad imperiosa de guarecerse de las inclemencias del tiempo; y por ese motivo, desde tiempos muy remotos ha tenido que buscar un techo que lo cobije, al que le ha dado diferentes nombres entre los que encontramos el de cueva, choza, casa y en la actualidad condominio, mismo que finalmente se convertiría en el medio de dar habitación a cientos de familias que por causas diversas, entre las que encontramos la escasez de vivienda, los altos costos de construcción y sobre todo la explosión demográfica que se vive en el mundo se ha encontrado en esta forma de propiedad la manera ideal de hacerse propietaria de una habitación. El motivo principal que dio origen a este trabajo de tesis fue el de resolver la incognita de saber si esto era la panacea o era una fuente generadora de problemas y además saber si nuestra Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condomio para Inmuebles en el Distrito Federal, realmente esta acorde con las necesidades que viven los condóminos. Este trabajo de tesis esta compuesto no solo de información basada en libros sino tambien de encuestas y de algunas visitas a la Procuraduría Social, lo que nos dio un panorama más completo de lo que es realmente un condominio, con el presente trabajo en

su conjunto deseamos aclarar en que medida o en que proporción fallan las leyes, los condóminos y finalmente las autoridades. También pretendemos saber si las soluciones a la multitud de problemas que se dan en los condominios solo pueden ser resueltas por las autoridades a través de la creación de nuevos tribunales o si a nuestro particular punto de vista podrían existir otros métodos, como sería el caso de que todas aquellas personas que fueran aspirantes a adquirir un condominio se les realizara en primer lugar un estudio psicologico general, y probablemente con esta medida se resolveria una parte de los problemas que se presentan en los condominios, lo cual tiene su fundamento en razón de lo que muchos condóminos entrevistados decían " es que existen tantos problemas porque nos meten a vivir a todos revueltos, sin tomar en cuenta nuestros intereses y nuestras aspiraciones, por lo cual debería someterse a las personas a un estudio profundo para de acuerdo a esto reunirnos..." Otra persona entrevistada nos dijo lo siguiente: "lo ideal sería que se hiciera un estudio psicologico pero general a las personas para de acuerdo al resultado del mismo agruparlos en los diferentes condominios". Nosotros pensamos que tal vez tengan mucha razón pero para que esto funcionará debería regularse y que además fuera un requisito indispensable antes de la adquisición del condominio porque no debemos olvidar que el derecho cumple una función social que aunada a la coercibi-

lidad debe dar grandes resultados. Sin embargo no pretendemos hacer un estudio psicológico de lo que sucede dentro de los condominios, sino saber en que medida la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, realmente cumple con su función y sobre todo que quede reglamentada dentro de la misma la idea de que debe darse de manera obligatoria a los codóminos una educación condominal para que, a través de la misma los condóminos conozcan sus derechos, sus obligaciones y sus sanciones en el caso de que su conducta no sea apegada a derecho; con lo cual pretendemos dar una solución para los condominios que ya estan funcionando y que desde luego tambien aplicaria a los de nueva creación.

CAPITULO I

Antecedentes del Régimen en Condominio.

1.- Antecedentes del Régimen de Propiedad en Condominio.

Para algunos autores la propiedad en sus orígenes fué colectiva, y así lo creemos dado que los hombres realizaban diversas actividades de manera colectiva como la caza o la pesca, y que por vivir en clanes no requerían de una porción de tierra individual; sin embargo, más tarde la propiedad se constituyó en forma individual y esto era natural, dado que la forma de vida del hombre así lo requería y quizás un antecedente era "...la propiedad privada de los vestidos, de las armas, de los productos de la caza y de la pesca..." (1)

Ahora bien, es esencial que tomemos de base la propiedad privada como era considerada para los romanos, ya que esto es trascendente para poder entender la propiedad en condominio. En el derecho romano la propiedad era considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, de la cual se tenía el uso, el fruto y el disfrute sobre una cosa (utendi, fruendi y el abutendi). El término "abutendi" tenía como significado el de

(1) Ramírez Sánchez, Jacobo. Introducción al Estudio del Derecho y nociones de Derecho Civil. Tomo I. Editorial Libros de Mex.co. Primera Edición. México, 1960. pág. 428

abuso, pero cuando los pretores crearon la llamada propiedad quiritaria, la cual era privativa del ciudadano y sólo se refería a cierto número de cosas que se adquirían en forma solemne, el significado del abutendi cambió, puesto que el dominio absoluto del propietario se vió restringido por el interés de los demás, y de esta forma el abutendi se convirtió en la facultad de disposición. En Roma hubo dos formas de propiedad una la quiritaria o de los romanos, considerada como perfecta y la única que sancionaba el derecho civil. Otra la de los fundos provinciales, constituida por las tierras conquistadas y de la que los particulares sólo tenían el goce.

Pero regresando a nuestro objetivo principal que es conocer en donde surgió el primer antecedente del condominio, diremos que los distintos autores coinciden en que el origen del condominio, como primera manifestación se dió en Babilonia, por ello Rafael de Pina señala "...la propiedad de las casas por pisos tiene antecedentes muy antiguos, que se remontan, en el derecho babilonio, por ejemplo a unos 2000 años." (2) Peré Raluy, nos dice: "...la propiedad horizontal como fenómeno jurídico aislado, tiene remotos antecedentes; como fenómeno generalizado y difundido en amplia escala, es sumamente moderno.

" Se señalan aislados vestigios de la singularización de

(2) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. México 1958. pág. 113.

la propiedad sobre porciones determinadas de edificios, en épocas tan antiguas como la correspondiente a la primera Dinastía babilónica..." (3). Pensamos que lo anterior es correcto porque aunque los orígenes de la legislación de condominio sean muy antiguos, sólo fueron brotes y pequeñísimas bases para dar origen a una verdadera legislación que nacería y daría lugar a las reglamentaciones actuales a partir de la época de la codificación, y por tanto como toda una institución en tiempos muy recientes.

Al hablar de antecedentes de la propiedad en condominio, tenemos que tomar muy en cuenta la investigación realizada por Fernández y Granizo, quienes con pruebas fehacientes nos demuestran que sin lugar a dudas los pueblos orientales como Egipto y Caldea, y otros como Grecia, fueron los primeros en conocer la mencionada propiedad en condominio. Estos autores nos hablan de pruebas constituidas por testimonios, documentos e inscripciones y monumentos jurídicos (usos, costumbres y leyes). Entre otros encontramos en Egipto "...un contrato del año 19, de Philadelphie relativo a la división de una casa, en el que aparecen indicios claros de esta institución..." (4)

Como testimonios los relatos de Homero y Herodoto "...en

(3) Peré Raluy, José. La Propiedad Horizontal. Dux, Ediciones y Publicaciones S. A. Barcelona 1961. pág. 14.

(4) Fernández, Mariano. Granizo, Martín. La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1962. pág. 51.

los que se habla como de cosa no extraña de las construcciones sobre lastrico solares y de pisos superiores de las habitaciones..." (5)

También existe un documento relativo a "...una acta de la época del rey Immerum De Sippar (caldea), del año 2000 antes de J.C.; relativa a la venta de una porción divisa en la planta baja de una casa, para taberna..." (6)

Entre los monumentos jurídicos se encuentra el libro Siro-Romano, los extractos de Juliano Ascalonita y las leyes Gortinas, los edictos de los prefectos de Cesarea (en Pelestina).

Salvat, sólo contempla como un remoto antecedente del condominio el Derecho Romano, y piensa que esta institución pasa de manera directa al derecho moderno.

En el caso de Ramírez, existe un antecedente de que el condominio tienen su origen en el Derecho Romano, mismo que se encuentra en la " Lex Icilia ed Adventino Publicando " del año 298 A. C., la que surgió a raíz de que los plebeyos habitaran el Adventino, construyendo edificios en suelo común, dividido por pisos; apoyado lo anterior en el Digesto, puesto que dos textos correspondían uno a Ulpiano y otro a Papiniano, de los que parece que se deduce que los romanos conocían de la división de casas por pisos. (7)

(5) Ibidem, pág. 51.

(6) Ibidem, pág. 52.

(7) Cfr. Ramírez Sánchez, Jacobo. Ob. cit., pág. 452.

Hernán Racciatti, considera que los romanos no conocieron el sistema que actualmente se conoce como propiedad en condominio, pero que sí conocieron la copropiedad con indivisión y la distinguieron de la medianería. Sin embargo, podemos notar claramente que el mencionado autor no está convencido de que dicha figura se hubiera conocido en la Roma antigua ya que los romanos partían del principio siguiente: "...superficies solo cedit y de dominus soli est coeli et inferorum vel usque ad infera." (8) Lo que significa que la propiedad de un dueño se extendía por arriba hasta el cielo subiendo a la esfera de los astros, y por debajo hasta las profundidades del infierno; de lo que se desprende que no existían límites ni hacia arriba ni hacia abajo. Nosotros consideramos que este autor tiene razón si se analiza la propiedad en condominio en Roma desde este principio; pero también creemos que aunque de manera aislada, también existió la propiedad en condominio, ya que por la causa que hubiera sido, los romanos plebeyos tuvieron la necesidad de habitar construcciones con viviendas en forma vertical en el monte Aventino, por lo tanto tuvo que haber existido algún tipo de legislación al respecto. Aunque toda posibilidad la vienen a borrar Fernández y Granizo, al asegurarnos que el contenido de los textos de Ulpiano y Papiniano contenidos en el

(8) Racciatti, Hernán. Propiedad por pisos o por departamentos. Editorial Roque de Palma. Segunda Edición. Buenos Aires 1958.pág. 5.

Digesto, no se refieren a propiedad en condominio sino a servidumbres, o al ejercicio del interdicto " uti possidetis ", y lo fundamentan señalando que no pueden negar el hecho de que existiera la propiedad en condominio, pero como una situación, más no como una institución regulada por el derecho, dado que existía el principio de superficies y que en el último de los casos, su regulación era a través de las servidumbres, ya que en el Digesto se dan algunas pautas a seguir para subsanar la diferencia entre los propietarios de una casa (en copropiedad), y precisamente éstas se encuentran reunidas en lo referente a las servidumbres; por lo tanto con esto podríamos concluir lo relativo a la existencia del condominio en Roma, y como ya lo habíamos comentado de hecho se da la copropiedad, aunque de derecho no estaba encuadrada como tal. (9)

Para mayor abundamiento transcribiremos los textos a los que se ha hecho alusión en los párrafos anteriores.

De Ulpiano es:

" Si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si dividido el fundo en partes, y así, prodiviso transmitió la parte, se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño

(9) Cfr. Fernández, Mariano y Martín Granizo. Ob. cit. pág. 66.

dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues a este caso se tienen dos casas." (Digesto VIII; 4, comm. praed. 6) (10)

" Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto " Uti Possidetis " puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por otro 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 propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto " Uti Possidetis ", tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley del arrendamiento. " (Digesto. XLIII; 17, Uti Possidetis, 3 y 7) (11)

De Papiniano tenemos el siguiente:

" Tenía uno dos casas que tenía un 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

(10) Citado por Fernández, Mariano y Martín Granizo. Ob. cit., págs. 56 y 57.

(11) Citado por idem., págs. 58 y 59.

la una estuvieran dentro de la otra parte.

" No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición. " (Digesto VIII; de servidumbres. praed, ur. 36.) (12)

EDAD MEDIA

La Edad Media es sin duda un periodo importante dentro de la historia del condominio ya que al igual que en la actualidad, la escasez de vivienda obligó a fraccionar por pisos y hasta por habitación cuando se trataba de casas, esto era a causa de vivir dentro de una ciudad amurallada, por lo que surgen las construcciones verticales.

De Pina, nos señala que en esta etapa se admite el condominio puesto que "...ciudades francesas e italianas, entre ellas Orleans y Milán, contienen disposiciones sobre esta materia."

(13)

Racciatti, nos dice que "...el sistema alcanzó su máxima expresión en Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen, Rennes y sobre todo en Grenoble, que fué el centro de su mayor florecimiento."

(14)

Debido a que la ciudad de Rennes en el año de 1720, sufrió la

(12) Citado por Fernández, Mariano y Martín Granizo. Ob. cit. pág. 60.

(13) Loc. cit. pág. 113.

(14) Loc. cit. pág. 8.

casí total devastación de la ciudad por causa de un incendio, y sus habitantes se vieron en la necesidad de volver a construir sus hogares, fué que el condominio alcanzó su mayor desarrollo, toda vez que no tenían dinero y vieron la forma de ahorrarlo a través de compartir los gastos, construyendo edificios entre tres o cuatro familias, que pronto dividieron por departamentos. En Grenoble lo que favoreció el condominio, fué la falta de espacio ya que en una ciudad amurallada la expansión de las habitaciones sólo podía ser en forma vertical; otro factor a favor del condominio, eran los contratos de albergue en el que el albergador seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, sin que el antes mencionado pudiera adquirir por prescripción.

Racciatti, nos dice que el condominio no solo fué conocido en Francia, sino también en Italia y España. Teniendo en Italia los Statuti de Milán, en el que se daban las reglas relativas a las obligaciones de los copropietarios, entre las que figuraban las referentes a la conservación del techo y el suelo, además de tratar de manera general lo concerniente a la propiedad independiente y exclusiva. Se presume que el origen de la propiedad en España data del año 1831, ya que Escriche en su diccionario habla de las primeras reglas de la copropiedad y que más tarde serían el antecedente del Código Civil

Español. (15)

EPOCA MODERNA.

Este periodo, sin duda es de vital importancia para la regulación del régimen de propiedad en condominio, toda vez, que a raíz de la Revolución Francesa y la Declaración de los Derechos Humanos, el primer código en el que aparece dicha Institución es el llamado código Napoleón, de la ciudad de Francia, en 1804. Si bien ya era importante el régimen de condominio para esta época, también es importante señalar que sólo estaba contenido en un artículo, que dice: "...cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deberán efectuarse de la manera siguiente: las paredes maestras estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece. Cada propietario deberá costear el pavimento correspondiente a su piso. El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero la escalera que conduce al suyo, y así sucesivamente. " (16)

(15) Cfr. Racciatti, Hernán. Ob. cit. pág. 10.

(16) Racciatti, Hernán. Ob. cit. págs. 10 y 11.

Este artículo constituye la forma rudimentaria de la ley de condominio por lo tanto es muy comprensible que esté incompleto, pero gracias a este artículo, hoy día muchos países cuentan con leyes que regulan la propiedad en condominio, ya que de aquí surgió el modelo a seguir, que por supuesto cada día se ha perfeccionado y se seguirá perfeccionando de acuerdo a las necesidades que surjan, puesto que el Derecho debe de ir acorde a lo que se vive en la época.

EPOCA ACTUAL

Ramírez, considera que la reglamentación del condominio encierra tres tendencias que son: la que prohíbe el condominio como institución, dentro de las que se encuentran Alemania, Suiza, Australia y Argentina; la que acepta y regula de modo imperfecto, dentro de la que se encuentran las legislaciones de Francia, España, Portugal, Italia, Grecia, China, Japón, México, Panamá, Holanda, Ecuador, Venezuela y Perú; finalmente, la que no está a favor ni en contra, ya que no la contemplan en su legislación como es el caso de Rusia y Chile. (En la época en que fué redactado el libro anterior Chile no formaba parte del segundo grupo, pero con otros autores de tiempo más reciente veremos que Chile se anexó al grupo de los que si

contemplarían en su legislación el régimen de condominio) (17)

Peré, hace un estudio cronológico de los momentos en que fué apareciendo en cada país el régimen de condominio. Bélgica y Hungría que promulgan sus leyes sobre propiedad en departamentos en 1924; Italia en 1934, Francia en 1938, Uruguay en 1946, Bolivia en 1949, Alemania en 1950, Cuba y Panamá en 1952, México en 1954, Portugal en 1955, Venezuela en 1957, etc. Este autor también nos habla de la tendencia de no admitir en su legislación la propiedad en condominio de países como Argentina y Suiza, ya que no admiten el derecho en superficie sobre una casa dividida en pisos. (18)

Para Racciatti, la copropiedad en la actualidad es una Institución que casi en todos los países es reglamentada, entre los que se encuentran Bélgica, Brasil, Colombia, China, Cuba, Ecuador, España, Francia, Guatemala, Honduras, Italia, Japón, México, Panamá, Perú, Rumania, Uruguay, Venezuela, etc. Otros países como Alemania, Suiza y Argentina que en un principio no admitían dicha institución con el tiempo han ido modificando sus códigos hasta admitirla totalmente. (19)

Al igual que Ramírez los autores Fernández y Granizo, también hacen una división de tres grupos.

En el primero se encuentran los que admiten la propiedad en

(17) Cfr. Ramírez Sánchez, Jacobo. Ob. cit. pág. 453.

(18) Cfr. Peré Raluy, José. Ob. cit., pág. 15.

(19) Cfr. Racciatti, Hernán. Ob. cit., pág. 11 a 14.

condominio que son: Argentina, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Bulgaria, Colombia, Cuba, Chile, China, Francia, Holanda, Italia, México, Perú, Polonia, Portugal, Rumania, Suecia, Uruguay y Venezuela.

Dentro de las legislaciones que la admiten tácitamente, encontramos a Estados Unidos de América, en el que se utiliza el sistema de sociedades cooperativas para construir edificios en los que se asegura el goce y disfrute de los accionistas. Los edificios pertenecen a la cooperativa, a la que los accionistas pagan una pequeña renta, además de dar una cuota por reparaciones e impuestos. En Inglaterra se permite la concesión del suelo a través de un contrato de arrendamiento, que generalmente suele ser de 99 años. Finalmente la Unión Soviética, donde se autoriza dicha propiedad condicionalmente y en Costa Rica que al parecer también se admite de manera tácita.

En el tercer grupo en el que se encuentran los que no admiten la institución, sólo se encuentra la legislación Suiza.
(20)

En su mayoría todos los autores coinciden en que son pocos o casi mínimos los países que no contemplan en sus legislaciones la propiedad en condominio, y en el caso de aquellos países que parecen estar indecisos respecto a la propiedad en

(20) Cfr. Fernández, Mariano y Martín Granizo. Ob. cit. págs. 77 a 88.

condominio, se podría decir que por la forma en que se manejan sus legislaciones no la ven con tanta indiferencia y es quizás porque en la actualidad, este tipo de propiedad cada día adquiere más importancia dada la necesidad de adquirir una vivienda digna y decorosa a un bajo costo, y que de algún modo esta propiedad constituye el patrimonio de cientos de familias en el mundo.

2.- Antecedentes de la propiedad inmueble en México.

Dentro de los antecedentes de la propiedad en nuestro país en la época precolonial, encontramos que de acuerdo a las observaciones hechas por Motolinia, en el siglo XVI, el indigena (como gente del pueblo), sólo contaba con una forma de propiedad muy precaria ya que no eran propietarios o dueños de las tierras; esto a diferencia de los señores (o Estado) que eran los dueños absolutos, toda vez que disfrutaban a su antojo de las ya mencionadas tierras.

Ahora bien, durante este periodo en la Gran Tenochtitlán, la propiedad de la tierra estaba dividida en tres clases: a) Comunal (Calpulli y Atepetlalli). b) Públicas y c) Yautlalli.

El calpulli estaba integrado por un grupo formado de parientes, aliados y amigos, cuya organización política estaba basada en su lugar de origen, en un territorio determinado

dentro de la ciudad, por ello el significado original del calpulli era "barrio de gente conocida o linaje antiguo." (21) La distribución de las tierras laborales entre los miembros del calpulli, la hacía el consejo de ancianos (calpullic o chinancallec), tomando en cuenta la calidad del suelo y la aptitud del labrador, a través de una división en parcelas llamada tlalmilli para cada familia. Además se llevaba un registro de tierra con los nombres de los usufructuarios. Como desde que nacían los niños eran registrados, se volvían personas jurídicas con derechos de propiedad. A su vez las tierras del calpulli se dividían en cuatro: 1) Las destinadas al pago de tributo; 2) Las dadas en usufructo; 3) Las arrendadas y 4) Las vacantes.

1) Las destinadas al pago de tributo.- Eran las tierras que se cultivaban en forma comunal bajo la dirección del tlatoque (autoridad bajo la que se sometía a todas las provincias y pueblos con jurisdicción civil y criminal).

2) Las dadas en usufructo.- Eran para el cultivo y también las trabajaban las ya mencionadas provincias y pueblos, pero bajo la restricción de no venderlas no ceder sus derechos. Salvo por caso de muerte, en este único caso si estaba permitida la cesión de tierras y éstas pasaban a los herederos. Los

(21) Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. Editorial Limsa. 3a. edición. México, 1978. pág. 92.

derechos sobre estas tierras podrian perderse por abandonar el calpulli para vivir en otro o por no cultivarlas, siendo la excepci3n a esta regla los menores de edad; los hu3rfanos, los viejos y los enfermos.

3) Las arrendadas.- Se dice que esto se hacia en el calpulli cuando habia exceso de tierras, o en alguno de los casos sealados anteriormente como enfermedad, vejez, etc., se hacia esto con la finalidad de poder cubrir con la renta las necesidades p3blicas y las de la comunidad.

4) Las tierras vacantes.- Se constituian por dos razones: 1o Porque se extinguiera la familia que las usufructuaba; y 2o Por p3rdida de los derechos a trav3s del abandono de las tierras por m3s de dos a3os o por falta de cultivo.

El atepetlalli (barrio o casas grandes).- Eran las tierras de un pueblo que se encontraba en los barrios, trabajadas en forma comunal, no familiar y cultivando en forma independiente de las parcelas o tialmillilli, y que con los productos que se obtenian se realizaban obras de servicios p3blicos y pago de tributos. Y utilizando los sobrantes en un fondo com3n con el que originaron las cajas de comunidad.

Tierras P3blicas

Dentro de las tierras que se consideraban como p3blicas estaban las que pertenecian al Estado y eran las siguientes:

a) Tlatocatalli, b) Tecpantlalli, c) Teopantalli, d) Milchina-

lli y Cacalomilli.

a) Las Tlatocalli se arrendaban y con su producto se pagaban los gastos del palacio, como alimentación de cortesanos y huéspedes.

b) Las tecpantlalli su producto era destinado para mantener a las personas que servían en palacio, como pago de servicio por "...reparación, limpieza, ordenamiento de las casas reales y jardines, y el acompañamiento y el servicio al tlatoni." (22)

c) Teopantalli, dedicadas a cubrir con su producto las necesidades de los templos y estaban bajo la dirección de los sacerdotes.

d) Las milchimalli y las cacalomilli.- Eran para provisiones de guerra, como biscochos y grano tostado.

También existían las tierras de los señores, pillalli o tierras de los pipiltin, entre éstas encontramos:

1) Los mayorazgos, 2) Las tierras de los mayeques y 3) Las concedidas a los jueces.

1) Los mayorazgos eran las tierras dedicadas al sustento de los señores en su carácter de gobernantes y adquiría su derecho el que les sucedía en el gobierno.

2) Las tierras del mayeque eran las otorgadas a los pipil-

(22) Araujo Valdivia, Luis. Cosas y Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, Puebla, México 1965. pág. 227.

tin, que eran guerreros distinguidos en combate, con la condición de que no las vendieran a los macehualtin. Pero tenían el derecho de poderlas dar en herencia a sus descendientes llamados tecpillalli.

3) Las terras concedidas a los jueces, quienes eran considerados como señores inferiores y se les daban como pago por sus servicio. Estas tierras no podían venderse ni adquirirse por sucesión.

Época de la Colonia.

En la época de la colonia la propiedad y la posesión de la tierra se regía por los principios religiosos, que en ese entonces eran las decisiones del Papa Alejandro IV, plasmadas en sus muy conocidas Bulas Alejandrinas, dadas a conocer el 3 y 4 de Mayo de 1493, entre las que figura como la más importante la " Noverunt Universi ", con la cual se constituían las tierras en patrimonio real en el que "...ningún particular puede tener derecho alguno sino a través de las mercedes reales." (23) Como podemos ver era una forma de propiedad muy pobre, ya que no cumplía una función social. Sin embargo esto no es causa de asombro ya que los conquistadores de aquella época (y los de ésta) sólo buscaban su provecho, y la religión fué su mejor a-

(23) Araujo Valdivia, Luis. Ob. cit., pág. 231.

liada para despojar a los indios de lo que por derecho natural era suyo.

En esta época podemos hacer la siguiente clasificación de la propiedad como: A) Encomiendas, B) Mercedes Reales, C) Composición, D) La Confirmación, E) La Prescripción. Siendo las anteriores propiedades de uso comunal.

Como propiedad estatal de uso comunal encontramos:

a) Realengos, b) Montes, bosques, pastos y aguas.

Como propiedad pública del Estado: ejidos y dehesas.

Por último, como propiedad pública de uso comunal de los pueblos: 1^o Terrenos de común repartimiento, 2^o Parcialidades, 3^a Suertes, 4^a Arbitrios y 5^a obvenciones pertenecientes a los municipios.

Propiedad de uso comunal.

A) La Encomienda.- Es una institución creada a raíz de las Bulas Alejandrinas, en cuyo concepto no se crea una forma de propiedad, sino una manera disfrazada de dar nacimiento a la esclavitud, en cuyo caso el encomendero era el amo (el español) y el encomendado el esclavo (el indígena). Por tal situación en 1543 Carlos V la prohibió, pero en 1545 la ley fué revocada y se dió la encomienda en sucesión por dos generaciones, en 1555 se amplió a tres generaciones y más tarde en 1569 volvió a ampliarse hasta por cinco generaciones. Con Felipe V de 1718 a 1721, fué suprimida aparentemente ya que la propiedad seguía en

manos de los encomenderos, quienes cobraban a los encomendados tributos e impuestos.

B) Las Mercedes Reales.- Era una forma de retribuir a los vasallos hecha por el soberano repartiendoles casas, solares, tierras, caballerías y peonías; con la condición de que colonizaran y dieran propiedad a las nuevas tierras (Leyes de Indias) al mismo tiempo que evangelizaban a los indígenas.

C) Composición.- Esta fué creada para los usurpadores que se hubieran introducido en un predio, más de lo que les pertenecía, bajo la restricción de haberlas poseído por más de 10 años, para que se les diera el título correspondiente a lo usurpado.

D) La Confirmación.- Se dice que sirvió para legalizar las tierras que hubieran sido tituladas indebidamente, o para dar título a los poseedores que no lo tuvieran; pero lo más importante sería que era una forma de encubrir y dar legalidad a la actitud esclavista del encomendero.

E) Prescripción.- Es una forma de propiedad privada, establecida con todas las características que los romanos concedían a la usucapion; en ésta se respetaban los títulos de propiedad pero también se beneficiaba a los poseedores de mala fe, ya que tenían un término de 40 años. Sin duda la prescripción adquisitiva es la más importante dentro del período colonial, ya que en ella se establece el modo y la

duración de la posesión.

Propiedad estatal de uso comunal.

a) Realengo.- Eran aquellas tierras que habían sido descubiertas o conquistadas para la corona, y de las que el rey disponía a su antojo; también se les llamaba valdios, excedencias y demasías (mismas que después de la Independencia serían llamadas Tierras de la Nación).

b) Los montes, bosques, pastos y aguas.- Eran parte de un régimen especial debido a que como éstas estaban dedicadas a la ganadería, no podían ser cercadas ni podía privarse de ninguna forma al goce de dichos recursos naturales a españoles, indígenas o castas.

Propiedad Pública del Estado.

1) Ejido.- Del latín exitus, que quiere decir salida. Era el terreno destinado a cada pueblo, sin que nadie pudiera adueñarse de él o ganarlo por prescripción, ni edificar en él, mucho menos disponer de él para venderlos.

2) Dehesa.- Era la tierra delimitada y destinada para que el ganado pastara.

3) Fundo Legal.- Era la tierra dedicada al servicio del casco de la población.

Propiedad Pública de uso comunal de los pueblos.

Entre los terrenos de común repartimiento encontramos:

1o Las reducciones.- Eran tierras de propiedad y disfrute individual, bajo régimen comunal, asignadas a los indígenas con el propósito de que no se privaran del beneficio espiritual y temporal de los ministros.

2o Parcialidades.- Barrios de indígenas en los que se asignaban tierras para su manutención.

3o Suertes.- Eran terrenos de las poblaciones dadas en propiedad y disfrute individual y cuyo régimen era similar al de los calpullis; además eran inalienables, imprescriptibles, inembargables y no podían someterse a ningún gravamen.

4o Arbitrios.- Eran terrenos de los ayuntamientos adquiridos en censo, por capitales impuestos sobre bienes raíces, montes usufructuados por el común del pueblo, y rentados para el corte de maderas gruesas; con ellos se obtenían recursos.

5o Obvenciones.- Eran tierras de las cuales una parte de las cosechas se utilizaban para pago de tributos a las iglesias o al soberano.

6o Propios.- Pertenecían a los ayuntamientos y estaban dedicadas a cubrir las necesidades de las casas de cabildo, las de beneficencia, las cárceles, las fincas rústicas y urbanas.

Periodo de Independencia.

La historia nos muestra que el descontento que se generó en la Colonia causado por los abusos y arbitrariedades que sufrieron los indigenas por los españoles tanto en su persona como en sus tierras, fué una causa para que naciera el movimiento de Independencia en 1810. Con el cuál la situación del indigena mejoró mediante el reparto de tierras y el fomento a la agricultura.

Periodo de Reforma.

Como desde la época colonial y en el periodo de independencia la Iglesia había ido acrecentando sus bienes a través de donaciones, limosnas, diezmos, primicias y capellanias, ésto originó el latifundismo eclesiástico mismo que generó males sociales y económicos. Con las Leyes de Reforma y principalmente con la Ley de Amortización de 25 de Junio de 1856, se desconcentra de las manos del clero la propiedad, para que las tierras ociosas produjeran a través del desarrollo de la industria y de las artes. Sin embargo y contrario a lo que se esperaba, la Iglesia en su afán de no perder sus latifundios declara excomulgados a los que se adjudiquen sus propiedades y con ésto los prejuicios religiosos no permitieron que la clase

indígena se favoreciera. Más tarde el 5 de Febrero de 1857 en la Constitución quedan plasmados los principios de la propiedad, en cuyo artículo 27 se señala: "...la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por cuasa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse. Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por si bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata o directamente al servicio u objeto de la institución." (24) Finalmente con Venustiano Carranza en la Constitución de 5 de Febrero de 1917, se consagraban los derechos sociales que vendrían a favorecer a campesinos y obreros con las disposiciones que en materia de propiedad se habían legislado.

En relación a la propiedad en condominio, al parecer en nuestro país es una institución relativamente nueva; debido a que en el Código Civil para el Distrito Federal de 1928, aparece por vez primera en el artículo 951, lo referente a la copropiedad, mismo artículo que años más tarde daría origen a la reglamentación de la propiedad en condominio, puesto que el 15 de diciembre de 1954, surgió la Ley Sobre el Régimen de

(24) Lemus García, Raúl. Ob., cit. pág. 208.

Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal; así Gutiérrez y González expresa lo que sigue: "...y regulada en el Código Civil en su primer texto del año de 1928..." (25) Además Araujo Valdivia menciona: " En nuestro derecho la propiedad horizontal está regida por el artículo 951 del Código Civil de 1928 modificado por el decreto publicado en el diario oficial del 15 de diciembre de 1954 y reglamentado a través de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio...publicada en el mismo diario oficial." (26) En nuestro país esta ley de condominio , no tiene otro antecedente más remoto y creemos que los legisladores para crear dicha ley se vieron inspirados por dos factores; el primero la escasez de vivienda a bajo costo, ante la explosión demográfica, y el ejemplo de otras naciones que ya habían pasado por este problema y que de alguna manera resolvieron a través de lo que ellos denominan " propiedad horizontal ". Por otra parte, este tema será materia del siguiente inciso.

3.- La propiedad en condominio en nuestra legislación.

El código civil para el Distrito Federal promulgado en

(25) Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio, Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio. Editorial Cajica, S.A., Puebla, Puebla. 2a. edición. México 1980. pág. 339.

(26) Araujo Valdivia, Luis. Ob. cit., pág. 289.

1928 y vigente a partir de 1932 en su artículo 951, encontramos las bases para lo que posteriormente daría origen a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal. Dicho artículo señala lo siguiente:

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

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

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a partes iguales por todos los propietarios;

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

En 1954, el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal, habría de sufrir una reforma con la cual dicho artículo quedaría redactado como sigue:

" Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento 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 piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosas, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cu-

biertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de la compraventa correspondiente, por el reglamento de condominios y administración, y, en su caso por la ley reglamentaria de este artículo." (de aquí surge la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal).

De la lectura del artículo 951 del Código Civil promulgado en 1928 y vigente a partir de 1932 y de las reformas al mismo que se hicieron en 1954, podemos observar que cada vez se iban afinando más los distintos aspectos de la copropiedad, como por ejemplo el hecho de que se hablara de que los elementos comunes del edificio no eran susceptibles de división o el hecho de tratar los dos aspectos del condominio, que son el derecho exclusivo de propiedad sobre piso, y el derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes; y también el poder hacer referencia a los derechos y obligaciones que tienen los propietarios dentro de esta modalidad de la propiedad. Si bien, es notorio el avance que alcanzaba este artículo, también se observa que el derecho se iba adaptando a las necesidades de la época. Por eso es precisamente este momento, cuya fecha memorable es el 15 de Diciembre de 1954, en el que surge un decreto, cuyo contenido sería La Ley Sobre el Régimen de Propiedad y

Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales. Es evidente que el nacimiento de esta ley daría lugar a otras reformas, algunas para mejorar y otras no tanto, pero al fin y al cabo reformas, cuyo contenido afectaría nuevamente la configuración del artículo 951.

La reforma más reciente que sufrió el mencionado artículo, el 4 de Enero de 1973 y que hasta la fecha sigue vigente, a la letra dice:

Art. 951.- " Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidas en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel 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 y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, 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 comprendidas invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

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

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

En la redacción del artículo 951 reformado el 15 de Diciembre de 1954 y el 4 de Enero de 1973, encontramos mucha similitud, pero también encontramos diferencias, mismas que en algunos aspectos cambian el sentido de la ley, como es el hecho de hablar de un inmueble construido " en forma vertical, horizontal o mixta"; término muy criticado y que será materia del capítulo II. También se aumenta la palabra casa y es muy encomiable, ya que en nuestro país también existen casas amparadas por el régimen en condominio, y este vocablo hacía falta en el artículo 951 anterior a 1973, y si bien se cambia el término edificio por el de inmueble, queremos entender, que se hace con la finalidad de incluir no sólo a los departamentos, locales y viviendas sino también a las casas. Otra observación es la que corresponde al señalamiento de las partes comunes en los edificios como: el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosas, patios, pasos, escaleras, desagües, servidumbres, etc.; indicación que como es lógico del artículo reformado ya no era necesaria, toda vez, que ya existía una ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal en la que se especificaba amplia y claramente lo que se debería entender como partes comunes. Y finalmente el multicitado artículo 951 contiene dentro del párrafo referente a los derechos y obligaciones las leyes por las que deben registrarse los condóminos y la innovación es precisamente que en dicho artículo

aparece el título de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo cual no es sorprendente dado que para el año de 1973 ya existía dicha ley y debería de estar incluida; por último la frase "...y las demás leyes que fueren aplicables...", la que a nuestro parecer es imperdonable que no la hubieran incluido en el artículo anterior, puesto que con esa frase se cubre cualquier olvido que pudiera haber tenido el legislador.

CAPITULO II

Generalidades de la propiedad en condominio.

1.- Concepto.

Para iniciar este capítulo, intentaré explicar y concluir qué es el régimen de propiedad en condominio.

Fernández y Granizo, nos dan el de la Ley de Propiedad Horizontal Española, que es "... una propiedad especial, constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos." (27)

Para Ramírez la copropiedad existe de acuerdo a lo que establece la ley cuando: "...una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, y una cosa perteneciente a varios propietarios se haya en indivisión..."(28)

Puig nos dice que de acuerdo al artículo 392 el Código Civil la copropiedad o el condominio es: "...la situación que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece pro-

(27) Fernández, Mariano y Martín Granizo. Ob. cit., pág. 100.

(28) Ramírez Sánchez, Jacobo. Ob. cit., pág. 445.

indiviso a varias personas..." (29) (bajo el sistema de cuotas divididas idealmente que recaen sobre un objeto unitario)

Mazeaud, nos dice que es difícil determinar el derecho del propietario de un departamento o piso ya que hay dos criterios. Primero el que se refiere a un doble derecho; "...derecho de propiedad privada sobre su departamento; y derecho de copropiedad con división forzosa, sobre las partes comunes..." El segundo criterio se refiere a un derecho único "...derecho de copropiedad con indivisión forzosa, que recae sobre todo el inmueble; pero que está sometido a un régimen especial." (30)

Salvat, nos presenta como concepto lo que dice la ley argentina en su artículo 2673 "...el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble..." (31)

Peré, nos dice que el régimen se presenta "...cuando un inmueble edificado pertenece en propiedad a varias personas, cada una de las cuales ostenta a la vez, un derecho de dominio singular y exclusivo sobre parte del mismo, y el condominio con

(29) Puig Burtan, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II Derecho de Cosas. Bosch. Casa Editorial. Barcelona 1953. pág. 226.

(30) Mazeaud, Jean y Henry León. Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda. Volumen IV; traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires Argentina 1960. pág. 32

(31) Salvat M., Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales. Editora Argentina S. A. Cuarta edición tipográfica. Buenos Aires 1959, pág. 6.

los demás propietarios, de las partes del edificio, que por ser de uso común, o por otras circunstancias no constituyen el objeto de propiedad singularizada..." (32)

Gutiérrez y González nos dice que la propiedad en condominio se puede entender como: "...aquella en donde el dominio corresponde a dos o más personas, sin que éstas puedan terminar con ese estado dividiendo la cosa, pues la misma por su naturaleza, o por mandato de la ley, no es divisible." (33) Además nos dice que es esta propiedad sólo es para bienes inmuebles.

Martínez Radio, nos explica que hay estatutos y ordenanzas y que "...los primeros encierran un conjunto de normas fundamentales reguladoras de derechos y obligaciones, y que delimitan la propiedad horizontal; "...y que las ordenanzas son normas de buena administración y disfrute..." (34)

Podemos observar que los conceptos acerca de lo que es el régimen de propiedad en condominio coinciden en que la mayoría de los autores conservan al respecto, un patrón generalizado; hablan de propiedad, ya sea de una casa o de un edificio dividido que pertenece a varios dueños, quienes ostentan, un doble derecho, ya que tienen un derecho de propiedad privada sobre su departamento, vivienda, casa o local, y un derecho de copropie-

(32) Peré Raluy, José. Ob. cit., pág. 11.

(33) Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. cit., pág. 338.

(34) Martínez Radio, Antonio de la E. Estudios de Derecho Privado, Tomo II. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1962. pág. 376.

dad sobre las partes comunes.

Dentro de los conceptos de régimen de propiedad en condominio que presentamos, no estamos de acuerdo, con el que contiene el artículo 2673 de la ley argentina, relativo a la materia, que señala que el condominio recae sobre bienes muebles e inmuebles; ya que creemos que por su naturaleza el régimen de propiedad en condominio sólo puede presentarse en la propiedad inmueble.

De acuerdo con lo que establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 750 fracción 1^o, entendemos que son inmuebles, el suelo y las construcciones adheridas a él. Además de que nuestra ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, es muy clara en su artículo 1^o, en el que se señala:

" Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmuebles..." Así también es claro el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, del que surge la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, que dice: " Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble..."

Así pues estas consideraciones aunadas a que la generalidad de autores nos indican que dicho régimen es aplicable a bienes inmuebles, ya sean departamentos, viviendas, casas o locales, nos hace concluir que por su naturaleza este régimen

sólo puede recaer sobre inmuebles.

Entonces podemos decir que EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ES EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD, SOBRE UN BIEN INMUEBLE CON INDIVISION FORZOSA, QUE PERTENECE A VARIOS DUEÑOS MISMOS QUE GOZAN DE UN DOBLE DERECHO, TANTO DE PROPIEDAD PRIVADA Y EXCLUSIVA SOBRE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL, Y UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LAS PARTES COMUNES, NECESARIAS PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN INMUEBLE.

Nuestro Código Civil, dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles para el Distrito Federal, en su capítulo I, artículo 19, primer párrafo nos da el concepto de lo que debe entenderse como régimen de propiedad en condominio y a la letra dice:

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

2.- Tipos de condominio.

Nuestra legislación tanto en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios, como en el artículo 19 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condomi-

nio para Inmuebles en el Distrito Federal, establece que la propiedad en condominio puede ser "...vertical, horizontal o mixta..."

Racciatti, nos dice, que en su país Argentina, es muy común que en la doctrina, la legislación o la jurisprudencia se usa la denominación " propiedad horizontal "; sin embargo este autor no considera que sea la denominación idónea y que además es una forma de diferenciarla de la propiedad vertical que fué conocida por los romanos; de la cual sabemos que el propietario podía extender su dominio desde el infierno hasta el cielo. Motivo que considera poco sólido y sin fundamento, por lo cual él preferiría utilizar el de propiedad por pisos o departamentos.

Este argumento nos parece válido desde el punto de vista de que el propietario en vertical, lo sea desde el sótano hasta el tejado y que si es propietario de un departamento, se tenga la propiedad por pisos en horizontal, pero nuestra legislación antes de señalarlos los tipos de condominio nos dice, que puede referirse la propiedad a departamentos, casas, viviendas o locales, y de aquí partiría la confusión en cuanto a qué denominar vertical, horizontal o mixta.

Ahora bien, Fernández y Granizo, nos dice que es tan obvia la diferencia, entre vertical y horizontal que no hay confusión, ya que hablar de propiedad horizontal es hablar de

la forma especial de la propiedad; y que al referirnos a la propiedad vertical estamos hablando de la propiedad por todos conocida y que vendría a ser la regla general, y que por lo mismo volvemos a caer en la frase " USQUE AD COELUM ET AD INFEROS "; por lo que el dueño sólo conoce las limitaciones que la ley imponga ya sea por seguridad o por ornato.

Entonces cuando se pretende hablar de propiedad horizontal se trata de determinar el derecho de propiedad privada que se tiene sobre un piso o local, dentro de un espacio que va del centro de la propiedad hacia la derecha y del centro de la propiedad hacia la izquierda, ya sea en un piso o local, confinada entre los planos horizontales que la constituyen. Por lo anterior Fernández y Granizo, consideran que hablar de propiedad horizontal, es referirnos a un término adecuado, toda vez que ellos consideran que está bien aplicada a la propiedad y que es exacta cuando se aplica a edificios; pero también consideran que se da la figura de propiedad vertical ya que el edificio en su totalidad la constituye. Pero para los mencionados autores lo acertado sería " propiedad de casas o edificios divididos por pisos."

Y nosotros insistimos en que en el país de estos autores tal vez funcione dicha denominación, pero en nuestro México, no, porque nuestra legislación no sólo se refiere a departamentos y pisos, sino también a casas y viviendas.

Finalmente Peré, nos dice que para designar la propiedad que es materia de nuestro estudio se emplean diferentes denominaciones como son propiedad por pisos, propiedad por apartamentos, condominio en los edificios y la muy usual propiedad horizontal; todos ellos considerados como insuficientes; el mencionado autor nos señala que la propiedad horizontal como expresión "...resulta apropiada, si se considera que, por lo general, la misma supone un dominio singular sobre porciones de inmuebles separados por planos horizontales, pero puede surgir la falsa idea de que a cada sección horizontal corresponde una unidad dominical, ello, a parte, de que cabe el régimen de propiedad horizontal en un inmueble de una sola planta comprendido de varios locales independientes separados por planos verticales." (35) De acuerdo a lo que acabamos de transcribir, Peré, nos señala que en un momento dado esto puede prestarse a interpretaciones falsas como sería el caso de entender que la propiedad horizontal se presenta en una sola planta. Y si bien con esto Peré, nos demuestra que dicha expresión no es lo suficientemente sólida, sólo nos resta decir que el citado autor considera que sería más apropiado designar a este tipo de propiedad con el nombre de " propiedad por departamentos " (36)

Nuevamente pensamos que quizás para la legislación española puidiera ser un nombre adecuado, ya que al parecer en

(35) Peré Raluy, José. Ob. cit., pág.2

(36) Ibidem., pág., 13.

España, este régimen de propiedad sólo funciona en departamentos, pero en nuestro país además de funcionar para los anteriores también funciona para casas, viviendas y locales.

De lo anterior podemos concluir y pensamos que en nuestra legislación no debería existir la terminología de condominio horizontal, vertical o mixto; siendo la razón la siguiente:

1º Si hablamos de propiedad en condominio horizontal, sólo podemos entender que se trata de inmuebles en una sola planta.

2º Si hablamos de propiedad en condominio vertical debemos entender que la propiedad se extiende desde el sótano hasta el tejado. Y

3º Si nos referimos a propiedad en condominio mixto debemos de entender que es una mezcla de los anteriores, es decir que en un mismo conjunto habitacional se encuentran inmuebles construidos en una sola planta (condominio horizontal); e inmuebles en los que la propiedad se extiende desde el sótano hasta el tejado, (condominio vertical).

Nos parece a todas luces una clasificación inadecuada, toda vez que en un edificio se presenta la propiedad horizontal, ya que cada propietario es dueño de su departamento, pero y los bienes que le corresponden en comunidad ¿qué tipo de propiedad son ?, podría denominarseles propiedad vertical, porque al fin y al cabo son también dueños del edificio. Y en el caso de que se llegara a pensar que pudieran ser mixtos.

caeríamos en la cuenta de que si bien se le llama propiedad vertical a la tradicional, en la que el dueño es propietario desde el cielo hasta el infierno; y que si en la propiedad horizontal se es dueño en paralelo al horizonte en un solo piso, volveríamos a la conclusión de que la terminología no es la adecuada, porque aunque se construya en vertical se adquiere propiedad en horizontal y si se compra construcción en horizontal se tiene propiedad en vertical.

Para mayor abundamiento, dentro de la exposición de motivos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, de 25 de Octubre de 1972, encontramos que en la misma se dice: "...el proyecto en cuestión se inicia definiendo lo que debe entenderse por el régimen de propiedad en condominio y se establecen las tres formas que comprenden: vertical, horizontal y mixto, pues si bien es cierto que la ley en vigor tácitamente contempla los dos últimos, sus disposiciones se orientan hacia la regulación del primero. La experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente son verticales y horizontales, es decir, mixtos, satisface en mejor manera las necesidades de sus moradores, pues al mismo tiempo que propician la vida comunitaria, proveen de una mayor privacidad en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla."

Finalmente seguimos estando en desacuerdo ya que en primer lugar se señala que la ley contempla los dos últimos o sea, el horizontal o el mixto; y en segundo lugar que la ley se orienta hacia la regulación del primero, en este caso el vertical. Y cuando leemos la expresión "...los conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente son verticales y horizontales...", nuevamente confirmamos que no es adecuado el término, ya que para que sea mixto un condominio no necesita estar en conjunto habitacional, puesto que un solo edificio es tanto horizontal como vertical, y con toda sinceridad sugerimos que lo ideal sería simple y llanamente que desapareciera aquello de tres formas de condominio, puesto que con hablar de régimen de propiedad en condominio de departamentos, casas, viviendas o locales, sería la forma más clara y entendible, para comprender qué abarca la propiedad de cada uno de los propietarios en el caso de que exista el régimen de propiedad en condominio.

3.- Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio.

El poder determinar la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio es de vital importancia, ya que la doctrina se encuentra muy dividida al respecto, toda vez, que existen diferentes teorías entre las que señalaremos las que considera-

mos que son las más difundidas.

1) Teoría de las Servidumbres.- Esta se refiere a que existe una mezcla entre el derecho de propiedad privada y una servidumbre; entendiéndose que sobre el departamento, casa, vivienda o local, se tiene el derecho privativo y exclusivo; y las servidumbre sobre los bienes comunes. Sin embargo esta teoría se va por tierra ya que para que se presente una servidumbre deben existir dos bienes inmuebles con diferentes dueños, y si bien en el régimen de propiedad en condominio hay varios dueños, sólo hay un bien inmueble puesto que sobre un mismo terreno esta hecha la construcción. Y no pueden separarse del terreno ni los departamento, ni las casas, ni las viviendas, ni los locales; además de que obligatoriamente tiene que existir un predio dominante y otro sirviente. Esta teoría es seguida por diferentes autores "...como Ferrini, y Pulvirenti, y por la mayoría de los escritores clásicos, entre los que podemos citar a Demolombe, Planiol y Pardessus." (37) Esta teoría es seguida por el Código Napoleón, Código Civil Italiano y Código Civil argentino.

2) La Teoría del Derecho de Superficies.- Esta teoría se basa principalmente en una separación del derecho real de dominio ya que se dice que existe un dueño del terreno y un propietario de la construcción, en la que el primero conserva

(37) Racciatti, Hernán. Ob. cit., pág. 41.

el dominio real y al segundo se le cede el dominio útil, entendiéndose con esto que el superficiario sólo tiene el uso y el goce sobre la construcción. Esta figura nos muestra a todas luces que no tiene cabida dentro de la propiedad en condominio, ya que los condóminos no sólo tienen derecho de propiedad privada sobre su departamento, casa, local o vivienda, sino también tienen la propiedad de su parte alícuota sobre el terreno en el cual se encuentra la construcción. Esta teoría es seguida por autores "...como Lucci, Galuzzi Borsali y Domenico Simonccelli." (38) Y es admitida en el Código Civil alemán y en el Código Civil Suizo.

3) Teoría de la Sociedad.- Esta surge bajo la influencia de los sistemas jurídicos Inglés y Estadounidense. Y se dice que se forma la sociedad cuando de manera voluntaria se reúnen o asocian distintos propietarios con el fin de conservar y mejorar la cosa común, en la que la sociedad sería la propietaria del inmueble y los socios sólo serían merecedores de contratos de arrendamiento a largo plazo y pagando como renta pequeñísimas cantidades (casi simbólicas).

Para que el régimen de propiedad en condominio pudiera ser una sociedad mercantil tendría que tener como, fin principal el lucro, y si fuera una sociedad civil, debería hacerse bajo contrato, el cual de conformidad con el artículo 2693 debe (38) De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa, S. A., 6a. edición. México 1986. pág. 417.

contener:

I Los nombres y los apellidos de los otorgantes que son capaces de obligarse.

II La razón social.

III El objeto de la sociedad.

IV El importe del capital social y la aportación con que cada socio debe contribuir.

La ley también nos señala que si falta alguno de estos requisitos se procederá a la liquidación de la sociedad, como señala el artículo 2691, más adelante la ley en su artículo 2699, nos dice: que después de la razón social se deben agregar las palabras " Sociedad Civil".

En base a todo lo anterior en nuestro país no tiene lugar esta teoría dentro del régimen de propiedad en condominio por tanto queda descartada.

4) Teoría de la Copropiedad .- En esta se considera que existe una comunidad de derechos inherentes a diferentes dueños y que ejercen sobre las partes comunes de un bien inmueble . En el que al mismo tiempo se tiene un derecho de propiedad privada sobre el departamento, casa, vivienda o local, con lo cual esta forma de copropiedad con indivisión forzosa da lugar a un régimen especial en el que se une un doble derecho. Primero en el que se participa en comunidad de la parte alicuota que le corresponde a cada propietario y el segundo de ejercer la

facultad de uso, disfrute y disposición jurídica sobre la parte que es susceptible de aprovechamiento exclusivo (departamento, casa, vivienda o local), sin que con ello exista un menoscabo para que los demás puedan usar de la misma forma su derecho de propiedad exclusiva.

Esta teoría es la que acepta nuestra legislación, en su artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal Vigente, mismo que se encuentra comprendido en el título IV, capítulo VI referente a la copropiedad que a la letra dice:

" Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casa o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, o 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 grabar 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 les son anexos.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento de 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."

A este respecto Racciatti, nos dice que la legislación moderna en general, no la ha aceptado, y a nuestro parecer es quizás porque el término copropiedad cambiaría el giro de la propiedad, recordemos que en la copropiedad no se pueden dividir los bienes, ya que se trata de propiedad sobre una parte alicuota, que sólo recaería en las partes comunes, no en el objeto principal, además de existir un absurdo al incluir a la propiedad privada dentro de la mencionada copropiedad.

Creemos pues que lo adecuado no sería incluir a la propiedad en condominio dentro de la copropiedad, sino abrir un paréntesis y darle vida propia ya que al revestir la doble figura jurídica (la propiedad individual y exclusiva y la copropiedad), de ningún modo cabría en una o en otra, y que si el caso fuera de incluir al en la propiedad individual tendría que reconocerse que es una forma especial de la propiedad o en su defecto una modalidad, porque el objeto principal es adquirir un bien inmueble para obtener de él, el uso, el goce y la disposición jurídica, sin más limitaciones que aquellas que impidan o restrinjan el derecho de los demás propietarios y por lo mismo las que la ley disponga; con lo que la copropiedad sería la parte accesoria, ya que sería el complemento para el pleno disfrute del bien inmueble.

4.- De la Forma en que se Constituye el Régimen de Propiedad en Condominio

Para que se origine el nacimiento de la propiedad en condominio es necesario que se den ciertos requisitos, tanto de hecho como de derecho. Los primeros los encontramos dentro del artículo 2º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal que a la letra dice:

" El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

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

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

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

Dentro de este artículo encontramos los requisitos de hecho necesarios para que nazca la propiedad en condominio que resumimos como sigue:

1a.- Que los departamentos, casa viviendas o locales construidos dentro de un inmueble, con partes comunes, pertenezcan a dueños diferentes.

2a.- Que cuando se construyan los departamentos, vivien-

das, casas o locales cuenten con elementos comunes indivisibles, y tengan un derecho singular y exclusivo de propiedad, destinado para la venta a diferentes personas.

3o.- Cuando ya construido un inmueble el propietario o propietarios decidan dividirlo en distintos departamentos, viviendas, casas o locales, en el que exista un elemento común indivisible, y un derecho singular y exclusivo de propiedad, para poder venderlo a diferentes personas.

Entonces tenemos claro que pueden dar origen a la propiedad en condominio un inmueble que conste de departamentos, casas, viviendas o locales o una combinación de los mismos en la que exista un elemento común que sea indivisible como serían, escaleras, corredores, puertas de entrada al inmueble, fosas, terreno, etc.; y que también exista la propiedad exclusiva sobre la casa, departamento, local o vivienda, dentro de la cual se tenga el uso, el goce y la disposición jurídica de la que sean propietarios los distintos dueños, ya sea porque compren a una constructora que con ese fin construyó el inmueble; o porque le dueño o dueños de un inmueble decidan que quieren fraccionar su inmueble ya sea en departamentos, viviendas, casas o locales para que sea adquirido por distintos propietarios.

El artículo 4o de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal nos señala que

los propietarios del condominio deben de manifestar su voluntad a través de la escritura pública misma que contendrá los siguientes requisitos:

a) Debe determinar las dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio.

b) Los límites de los edificios o de las alas o secciones que deban constituir condominios independientes en otros grupos.

c) Haber obtenido permisos, licencias o autorizaciones de construcción urbana y salubridad.

d) Descripción de la construcción y de los materiales empleados.

e) La descripción del departamento, casa, vivienda o local, su número, medidas, colindancias, el número de habitaciones con que cuente y si tiene lugar para estacionamiento y todos los datos para identificarlo.

f) El valor nominal del departamento, casa, vivienda o local, así como, el porcentaje nominal que le corresponda sobre los elementos y partes comunes.

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

h) Los bienes comunes, su destino, medidas, situación, partes de que se compongan, características para su identificación.

i) Características de la póliza de fianza para responder de la construcción y vicios de la misma. El monto y término de la fianza serán determinados por la autoridad que expida la licencia de construcción.

j) Casos y condiciones en que se modifique la escritura.

En el apéndice de la escritura deben agregarse el plano general y planos del departamento, vivienda, casa o local y elementos comunes y el reglamento del condominio certificados ante notario.

De esta documentación se entregarán copias certificadas al administrador, así como de otras que necesitará para desempeñar su cargo.

El artículo 5º nos dice que la escritura constitutiva que reúne los requisitos deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 6º se refiere a los contratos para adquirir propiedad en condominio de un departamento, vivienda, casa o local que deben incluir declaraciones o cláusulas de la escritura constitutiva y se hará constar que el interesado recibe copia del reglamento de condominio certificado por notario.

El artículo 8º dice que en el reglamento de condominio y en base a la ley se podrán prever las modificaciones que se hagan a la escritura constitutiva.

Del artículo 9º se desprende la idea de que por cuasa de

utilidad pública puede constituirse el régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana en el Distrito Federal. Para que la declaratoria de la regeneración urbana surta sus efectos deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en el periodico de mayor circulación, esta declaratoria será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes.

Las indemnizaciones a los propietarios e inquilinos, así como los demás derechos y obligaciones derivados de la declaratoria los regularán y aprobarán las autoridades competentes en el Distrito Federal.

El Departamento del Distrito Federal podrá adoptar medidas para facilitar y estimular la construcción de condominios. Por ello los propietarios de predios que se encuentren dentro de la zona de regeneración urbana estarán exentos de los derechos de construcción y cooperaciones que las leyes señalan cuando en dichos predios construyan condominios.

Los inquilinos que habitan un departamento, casa, vivienda o local dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos. Y si quieren seguir siendo inquilinos se les harán nuevos contratos dentro del condominio que se construya en la zona.

El artículo 10 nos dice, que las partes en los condominios ubicados en las zonas de regeneración urbana están exentos del

Impuesto de traslado de dominio y el gobierno de Distrito Federal adoptará medidas que los beneficien.

Esta nueva forma de construir los condominios en las zonas de regeneración urbana, es le resultado de los sismos del 85 con el cual muchos edificios que eran de propiedad privada y que generalmente se arrendaban, pasaron a adoptar la condición de condominios a través de la expropiación con la cual se dió propiedad a cientos de familias, algunas damnificadas y a otras que no lo eran, con ello dejaron de ser arrendadores para convertirse en propietarios en condominio.

5.- De los Derechos del Propietario.

Antes de iniciar con los derechos del propietario primero tenemos que señalar que nuestra ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, en su artículo 11 designa al propietario con el nombre de condómino, mismo que puede ser una persona moral o física y que esté en posesión de un departamento, vivienda, casa o local susceptible de aprovechamiento independiente; y la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse sus términos llegue a ser propietario.

El derecho que ocupa el lugar preponderante es el que se refiere a la exclusividad que sobre el departamento, vivienda,

casa o local tiene el condómino, además del derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes en el condominio.

Dentro del artículo 17 de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, encontramos las bases para usar, gozar y disponer del departamento, vivienda, casa o local en el que no se tendrán más limitaciones y prohibiciones que las que se encuentran en la escritura constitutiva y el reglamento de condominio.

El artículo 22 de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal se refiere al uso, el cual deberá de ser en forma ordenada, tranquila, que no sea contraria la moral y las buenas costumbres y que sólo se usará para lo convenido, (ya sea casa habitación o comercio). El Derecho también se limita en tanto no comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En el artículo 23 de la mencionada ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se señala que independientemente de que los condóminos ocupen el piso bajo, primero o último, su derecho no se verá aumentado; ya que tratándose de los vestibulos, sótanos, jardines, patios no podrán ocuparse, ni realizar obras en dichos lugares. Y los condóminos que ocupen los distintos pisos, tampoco podrán hacer uso de las azoteas, ni elevar nuevos pisos, ni realizar

otras construcciones. Esto también aplica a todos los condóminos del inmueble.

El artículo 24 de nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se refiere a que el condómino puede realizar todo tipo de obras y reparaciones dentro de su departamento, vivienda, casa o local, salvo que quiera hacer una modificación o innovación que afecte la estructura o paredes maestras del inmueble y que con ello se ponga en riesgo la estabilidad, seguridad, comodidad o salubridad. Tampoco pueden abrirse claros o ventanas, ni cambiar el color de la fachada o decorarla de forma que desentone, o perjudique la estética del inmueble.

También existen dos derechos que son muy importantes dentro de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal y esos derechos son: el del tanto y el de retracto. De estos dos derechos se encargará la citada ley en sus artículos 18, 19, 20 y 21.

El Derecho del tanto es un derecho de preferencia que se tiene sobre el departamento, vivienda, casa o local, y que puede ejercerlo en primer lugar la persona que en calidad de inquilino lo esta ocupando, que va al corriente de sus obligaciones y que los ha ocupado por más de un año; y en segundo lugar la institución que haya construido o financiado el condominio.

Si es voluntad del propietario vender, está obligado a notificar al inquilino, o a la institución oficial que construyó o financió el condominio, por medio del administrador, notario o judicialmente, declarando el precio ofrecido y las condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los 10 días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

En el supuesto caso de que el departamento, vivienda, casa o local, hubieran sido vendidas, sin llevar a cabo la notificación anterior, el inquilino o la institución oficial que construyó o financió el condominio, podrá hacer uso del derecho de retracto; derecho que consiste en substituir al adquirente, con las mismas condiciones de compraventa y con al exhibición del precio, dentro de lo 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Antes de autorizar una escritura de compraventa, el notario o quien haga sus veces, se asegurará de que el vendedor haya respetado el derecho del tanto. Si el aviso lo realizó el administrador, deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, de manera indudable, el día y la hora en que dió el aviso de compraventa al inquilino, a la institución oficial que construyó o financió para saber si se tenía algún interés en la venta.

Quando se trata de condominios construidos o financiados

por instituciones oficiales, dentro de una zona de regeneración urbana, en su reglamento determinarán a quién corresponde el derecho del tanto, y también preverá la preferencia de 2º grado a favor de los inquilinos. (artículo 18)

6.- De los Bienes Comunes.

Los bienes comunes aunque como accesorios dentro de la propiedad, no dejan de ser de gran importancia, ya que a través de ellos se complementa el adecuado uso y disfrute del condominio.

Racciatti, nos señala asertadamente qué debemos entender como bienes comunes, y son los que "...pertenecen a todos los copropietarios prop-indiviso están puestos al servicio de sus unidades privadas y, en consecuencia todos ellos se hayan facultados dentro de ciertas condiciones y en principio, a gozar en igual medida de ellos, y obligados en la proporción legal convenida, a contribuir en los gastos de su conservación, reparación y eventual reconstrucción." (39)

Nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal nos señala dentro de los artículos 13 y 14, lo que debemos entender por bienes comunes.

El artículo 13 de la citada ley nos señala cuales son los

(39) Racciatti, Hernán. Ob. cit., pág. 70.

bienes de propiedad común, dentro de los que encontramos:

I. El terreno, sótanos, pórtico, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios para cajones de estacionamiento de vehículos si son de uso general.

II. Los locales para la administración, portería, alojamiento del portero y los vigilantes, los destinados a instalaciones generales y servicios comunes.

III. Las obras, instalaciones, aparatos; como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, bombas, hornos, y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato o reunión social y otros semejantes.

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.

V. Cualquier parte del inmueble como locales obras, aparatos o instalaciones o que se establezca en el reglamento o en la escritura constitutiva.

El artículo 14 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, nos señala la propiedad común, pero de dominio colindante, entre los que se encuentran, entrepisos, muros y las divisiones que separan

entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales..pm.50"

7.- Derechos sobre los Bienes Comunes.

Es preciso iniciar con el artículo 1º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, el cual se refiere a que el derecho de copropiedad que se tiene sobre los elementos comunes del inmueble, sólo podrá enajenarse, embargarse o gravarse, por terceros conjuntamente con el bien de propiedad exclusiva, respecto del cual se considera anexo inseparable.

Los derechos sobre los bienes comunes, están enmarcados dentro de los artículos 12,16,4º. fracción V, y 27 fracciones II y III de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal. Así el artículo 16 del citado ordenamiento establece:

" Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a la naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás."

De este artículo se desprende que el condómino puede usar y gozar de los servicios e instalaciones generales, dado que son bienes comunes, pero siempre y cuando no restrinjan o hagan más costoso el derecho de los condóminos.

El artículo 4º fracción V dice:

"Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en

escritura pública en la cual se hará constar:

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;

El artículo 27 fracciones II y III de la citada ley establece:

" La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo 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:

II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local represente en el total del condominio;

III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo II. 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 premio 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; "

En conjunto interpretando ambos artículos se desprende que a cada condómino le corresponde gozar de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio; y que cuando exista un crédito hipotecario o una 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, cuentan con la constancia que expida el administrador y así tendrán derecho a una intervención con voz y voto.

El artículo 12 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, también se refiere al derecho que sobre los bienes comunes tiene el condómino, mismo que será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva.

8.- Obligaciones de los Dueños.

Las obligaciones de los dueños las encontramos en el contenido de los artículos 15, 22, 25, 29 fracción VII, 35, 37, 38, 40, 41 y 9 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

Del artículo 15 de dicha ley, se entiende que no por abandonar o renunciar a ciertos bienes comunes, el condómino se liberará de sus obligaciones, ya que sigue sujeto a las que le impone esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y demás leyes aplicables.

En el artículo 22 párrafo II, se señala la forma en que el condómino está obligado a usar de su departamento, vivienda,

casa o local:

1.- En forma ordenada y tranquila.

2.- No darle uso contrario a la moral y a las buenas costumbres.

3.- Debe servir para el objeto convenido (habitación o comercio).

4.- No debe realizarse ningún acto con el que se afecte la tranquilidad de condóminos u ocupantes.

5.- No debe comprometer la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condómino. Y,

6.- El incurrir en omisiones que causen los mismos efectos.

El artículo 25 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se refiere a la obligación que tienen los condóminos colindantes de realizar las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones colindantes.

En este mismo artículo pero en su segundo párrafo, se señala que es obligación de todos los condóminos en construcción vertical, las obras de techos exteriores y sótanos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por rayos, sismos o hundimientos diferenciales.

Otra obligación es la que se contempla en el artículo 35 y 29 fracción VII de la citada ley, en el que se establece a

cargo de los condóminos la cuota de mantenimiento y administración, y la del fondo de reserva para adquirir o reponer implementos y maquinaria. La cuota se pagará en mensualidades por adelantado, en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local.

En el artículo 37 se estipula que el incumplimiento a las obligaciones que señala el artículo anterior causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento de condominio; además esto trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio. Los requisitos para la ejecución en la vía civil son los siguientes:

a) Que el estado de liquidación de adeudos este suscrito por el administrador, por el presidente del comité de vigilancia o su substituto.

b) Presentar los recibos pendientes de pago; y,

c) El acta de la asamblea en la que se determinaron las cuotas de mantenimiento y administración y de reserva.

d) Acción que podrá ejercerse cuando falten por pagar tres recibos.

En el caso de que un condómino caiga en mora, el administrador, repartirá la deuda causada entre los condóminos restantes en proporción al valor de sus propiedades, hasta recu-

perar el adeudo mismo que será reembolsado a los condóminos afectados, con sus intereses respectivos.

Dentro del artículo 38 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se dice que el condómino que no cumpla con sus obligaciones es responsable de los daños y perjuicios causados a los demás. Pudiendo ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetando el derecho del tanto. esta acción sólo ejercerá si en asamblea vota 75% de los condóminos.

El artículo 40 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se refiere a las obligaciones que tiene los condóminos de pagar el impuesto predial, tanto de su propiedad exclusiva como de su propiedad común, así como de otros impuestos y derechos que por el condominio tengan que pagar.

Dentro del artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se encuentra contenida la obligación de someterse al arbitraje o a los tribunales competentes si así lo señala el reglamento; en controversias de aplicación o de interpretación de la citada ley, el reglamento de condominios, escritura constitutiva y traslativa de dominio.

En el caso de los condominios construidos en zonas de

regeneración urbana, el artículo 9 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal dice:

"...los demás derechos y obligaciones de unos y otros derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal..."

9.- La Administración del condominio.

Dentro del capítulo III de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal en sus artículos del 27 al 33, encontramos todo lo referente a la administración y a las asambleas. En este capítulo encontramos tres figuras importantes que son: las asambleas, el administrador y el comité de vigilancia.

Para la mayor comprensión dividiremos el tema como sigue: 1) Asambleas, 2) Facultades de las asambleas, 3) Convocatorias para la asamblea, 4) Facultades del administrador, 5) Atribuciones y deberes del comité de vigilancia.

Como ya vimos en el condominio existen tres figuras, que son las que le dan fuerza a las decisiones tomadas para el buen uso y disfrute del mismo. Estas son la Asamblea, el Administrador y el Comité de Vigilancia.

- 1) Las Asambleas se encuentran contempladas dentro del

artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, este artículo contiene 9 fracciones.

I. Existen dos tipos de asambleas. 1^o La denominada de grupo de condóminos, y 2^o Denominada general.

II. Las generales deberán celebrarse por lo menos una vez al año, en las de grupo de condóminos todas las que sean necesarias. En relación al número de votos los condóminos gozarán de los relativos al porcentaje de su bien exclusivo.

III. En el caso de que los condóminos estén sujetos a un contrato de crédito hipotecario o de compraventa con reserva de dominio, su porcentaje de los votos se reducirá a la cantidad que hubieran pagado, correspondiendo al acreedor la otra parte. Esto sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea (además de contar con una constancia expedida por el administrador, que consistirá en un libro de registro de acreedores autorizado por el gobierno del Distrito Federal, en el que se manifestará el primer mes de constituidos los créditos o en Enero de cada año, su decisión de acudir a las asambleas; también se anotará la conformidad del acreedor y deudor sobre los saldos pendientes, y en caso de discrepancia o denuncia del deudor a expresar su voluntad se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia; indicando la proporción de los votos atribuidos al acreedor y al deudor en razón de su depar-

tamento, casa, vivienda o local. La validez de estas inscripciones será por el trimestre en que se practiquen, de lo que el administrador expedirá constancia al acreedor interesado). (artículo 31 fracción II de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal).

IV. Existen tres formas de votación: personal, nominal y directa; pudiendo el reglamento de condominio determinar otras formas y procedimientos.

V. Las resoluciones de las asambleas serán por mayoría de votos a excepción de que la ley o el reglamento de condominio exijan una mayoría especial.

VI. Cuando un solo condómino represente el 50 % de los votos, se requerirá el 50 % de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando exista discrepancia en razón del pago de impuestos y derechos (artículo 40) entre el condómino mayoritario y los minoritarios, la minoría podrá hacerse representar por persona distinta al administrador.

VII. Las asambleas se llevarán a cabo de acuerdo a lo que señala el reglamento de condominio en cuanto a la forma de convocarla y a la persona que la presidirá (artículo 34 fracción IV de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal). si es persona física el secretario será el administrador, si es persona moral será la que para esto se designe.

VIII. El secretario llevará un libro de actas, autorizado por el gobierno del Distrito Federal; a su vez los actos serán autorizados por el propio secretario o por notario público, por el presidente de asamblea, por el de comité de vigilancia o el que lo sustituya.

IX. El libro de actas lo tendrá el secretario, a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, y les informará por escrito las resoluciones que adopte la asamblea.

2.- Facultades de las asambleas.

I. Nombrar y remover libremente al administrador, de conformidad con el reglamento de condominio. Con excepción del primer año en el que quien otorgue la escritura constitutiva lo designará. El administrador podrá ser o no algún condómino. La remuneración la fijará la asamblea. Si algún condómino acepta la administración, podrá renunciar a la remuneración si así lo desea.

II. Precisar la responsabilidad frente a terceros que esté a cargo del administrador, por actos ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo; y las que correspondan a los condóminos.

III. Nombrar y remover el comité de vigilancia formado hasta por tres personas.

IV. Determinar la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, de acuerdo a su misión y al manejo de fondos de mantenimiento y administración y del fondo de reserva para reposición de implementos a su cuidado.

V. De la aprobación del estado de cuentas anual, que le presente el administrador.

VI. De la aprobación del presupuesto para el año siguiente.

VII. Establecer las cuotas para gastos de mantenimiento y administración; para el fondo reserva y reposición de implementos y maquinaria, que se pagará mensualmente y por adelantado en proporción del valor del departamento, vivienda, casa o local, las primeras aportaciones las determinará el reglamento de condominio. En tanto no se use el fondo de reserva estará invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

La cuota de mantenimiento y administración será bastante para cubrir los gastos de 3 meses.

VIII. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable.

IX. Instruir al administrador, para cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; promover la integración, la organización y desarrollo de la comunidad.

En los servicios comunes están comprendidos los que se comparten con otros condóminos o con vecinos de casas unifamiliares, de un conjunto o unidad urbana habitacional. La prestación de servicios o los problemas que surjan en razón de esta contigüidad, llevando la representación de los condominios respectivos el administrador o persona designada para ello. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominio o condominios y vecinos. (artículo 31, fracción II de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal).

3) Convocatorias para asamblea.

Se realizarán de conformidad con lo que señala el artículo 28, el cual nos remite al artículo 31 fracción XII, que señala lo que sigue:

a) Se convocará a asamblea por lo menos con 10 días de anticipación.

b) Si el caso es urgente se convocará la asamblea con el tiempo que las circunstancias lo exijan.

En la convocatoria se señalará:

a) Lugar en el condominio o en el que el reglamento determine.

b) Día y hora de celebración.

c) Orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados serán notificados por escrito en el lugar que para ello hayan designado; además el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Sin intervención del administrador podrán convocar a asamblea:

a) Los condóminos y acreedores registrados, siempre que acrediten ante juez competente que representan la 4^{ta} parte del valor del condominio.

b) El comité de vigilancia.

Las asambleas se realizarán en primera, segunda o tercera convocatoria:

En la primera convocatoria se requiere del 90 % de votantes.

En segunda convocatoria se requiere por lo menos del 51 % de votantes.

En tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por mayoría de los presentes.

Las determinaciones tomadas en asamblea en los términos de la Ley del Reglamento de Condominio, escritura constitutiva y demás leyes aplicables son obligatorias para todos los condóminos incluyendo ausentes y disidentes.

4) Facultades del administrador.

Estas facultades están comprendidas dentro del artículo 31

de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

I. Llevar libro de registro de acreedores debidamente autorizado, por el gobierno del Distrito Federal.

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y bienes comunes, así como los servicios comunes. Promover y organizar el desarrollo de la comunidad.

III. De recabar y conservar libros y documentación del condominio, los que en cualquier momento podrán consultar los condóminos.

IV. Atender al funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes.

V. Realizar actos de administración y conservación.

VI. Realizar las obras necesarias para la conservación, seguridad y estabilidad del condominio.

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

VIII. Entregar estado de cuenta mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba; en el que se muestre:

a) Una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior efectuados con el fondo de mantenimiento y administración.

b) Estado consolidado de aportaciones y cuotas pendientes de mantenimiento y administración y de reserva, el que estará a

disposición de los condóminos que quieran consultarlo.

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines para el que se destinará el mes siguiente.

El condómino tendrá un plazo de 5 días, contados a partir de que se le entregó la documentación para hacer observaciones u objeciones. Después de este plazo se considerará que está de acuerdo. Esto a reserva de la aprobación de la asamblea (artículo 29 fracción V de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal).

XI. Convocar a asamblea.

- Por lo menos con 10 días de anticipación.
- Indicando el lugar dentro del condominio o el que señale el reglamento de condominio.
- Día y hora de celebración.
- Orden del día.
- Los condóminos y acreedores serán notificados en el lugar que para ello tengan señalado.
- También se colocará la convocatoria en el lugar más visible del condominio.

XII. Exigir con la representación de los condóminos al infractor del artículo 24 (obras o reparaciones que pongan en peligro al inmueble) la responsabilidad en que incurra.

XIII. Cuidar que se lleven a cabo las disposiciones de esta ley, del reglamento de condominio, de la escritura con-

stitutiva.

XIV. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones de su cargo establecidas en esta ley, reglamento de condominio, escritura constitutiva y demás disposiciones y leyes aplicables.

5) Comité de vigilancia, atribuciones y deberes.

Estas las encontramos dentro del artículo 32 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, dividido en 11 fracciones.

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

II. Estar pendiente que el administrador cumpla con las funciones de su cargo como lo establece el artículo 31 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

III. Determinar lo procedente en relación con el registro de los acreedores y condóminos, como lo señala el artículo 31 fracción 10 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

IV. Dar su conformidad para la realización de las obras que mantengan en buen estado el condominio en bienes comunes e instalaciones generales (art. 26 fracción 10 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal).

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

VI. Dar cuenta a la asamblea sobre las observaciones de la administración del condominio.

VII. Comprobar la inversión del fondo de reserva.

VIII. Informar a la asamblea del incumplimiento de los condóminos que está señalando el administrador en sus cuentas, es comprobado.

IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, para el cumplimiento de las obligaciones,

X. Convocar a la asamblea.

- Cuando a su requerimiento el administrador no la haga dentro de los 3 días siguientes.

- Cuando a su juicio el administrador haya incurrido en irregularidades, y notificandolo para que acuda a dicha asamblea.

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

En la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal el capítulo IV, contempla en su único artículo que es el 34, los puntos principales y las bases para poder crear el reglamento de condominio, mismo que contendrá lo siguiente:

1. Los derechos y obligaciones de los condóminos en cuanto

a los bienes comunes y especificandolos, las limitaciones para el uso de los mismos y los propios.

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

III. Las disposiciones necesarias para la integración, organización y desarrollo del condominio.

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

V. Forma de designación u facultades del administrador;

VI. Requisitos para ser administrador.

VII. Bases para la remuneración del administrador.

VIII. Casos en que puede removerse de su cargo el administrador.

IX. Designación, facultades, requisitos, remuneración y remoción con relación al comité de vigilancia.

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

10.- La disolución del régimen de propiedad en condominio.

Dentro de nuestra legislación de condominio sólo se contemplan 3 caso por los cuales puede disolverse el régimen de condominio, que son:

1.- Por voluntad de los condóminos.

2.- Por destrucción.

3.- Por ruina.

Cuando el caso sea por voluntad de los condóminos dentro del artículo 7 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se señala, que se extinguirá el condominio cuando esté de acuerdo el 75 % de los condóminos, ésto a reserva de que la escritura constitutiva señale un porcentaje mayor. Siendo procedente siempre que se cumplan las disposiciones legales sobre planificación desarrollo o regeneración urbana, y las que fueren aplicables bajo la responsabilidad del notario público y en su caso, del director del registro público de la propiedad.

El artículo 44 de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, por destrucción total del condominio o en una proporción que represente las 3/4 partes de su valor, para lo cual deberá existir un porcentaje que practiquen las autoridades competentes o institución fiduciaria. En este caso se requiere que acuerde la reconstrucción el 51 % de los condóminos.

En el caso de que la destrucción no alcance la gravedad indicada, se requerirá el acuerdo del 75 % de los condóminos.

Es importante señalar que a raíz de la destrucción del condominio los condóminos pueden optar por la reconstrucción, la división del terreno y los bienes comunes que queden, o la

venta; ésto de acuerdo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otros que fueren aplicables.

El artículo 45 de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se refiere al caso de que la disolución será por ruina o vetustez del condominio se requerirá una mayoría del 51 % de los condóminos para resolver, previo dictámen de las autoridades competentes.

Al igual que en el caso anterior se pueden decidir los condóminos por la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o la venta, siguiendo las prevenciones del artículo anterior.

CAPITULO III

PROBLEMAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y CRITICA DEL MISMO.

1.- La Confusión de la Propiedad Individual y la Copropiedad entre los Condóminos.

Antes de iniciar debemos tener presente que nuestra legislación contempla a la propiedad individual y a la copropiedad como dos formas de propiedad distintas como nos señalan los artículos 830 y 938 del Código Civil para el Distrito Federal , relativo a la propiedad individual y copropiedad respectivamente:

Art.830 " El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes."

Art. 938.- " Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas."

Ahora bien, el régimen de propiedad en condominio surge precisamente de la combinación de las dos formas de propiedad anteriores, propiedad individual y copropiedad.

Esto lo corrobora el artículo 10, párrafo primero de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal que dice:

Art.1g.-"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para su adecuado uso y disfrute."

Sin embargo, a pesar de que la ley es clara a este respecto encontramos que los condóminos en su mayoría desconocen la diferencia entre propiedad individual y copropiedad y es esta circunstancia la causa de que, se presenten diversos inconvenientes en la propiedad en condominio. Realizamos una serie de entrevistas en diversos condominios de la Delegación Iztapalapa y encontramos que la mayoría de los condóminos no conocían la diferencia entre propiedad individual y de copropiedad, aún cuando gozan de ambas, entonces pudimos percatarnos que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, no es conocida por los condóminos y los pocos que conocían la diferencia entre propiedad individual y copropiedad, era porque habían leído el reglamento, sin embargo la confusión llega a convertirse en un problema cuando por el desconocimiento de la ley o por una actitud deliberada algunos condóminos atropellan los derechos de la mayoría. Generalmente estos derechos son en relación a los bienes comunes, y los abusos se presentan entre otros en la

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

apropiación de las áreas comunes como lo son los jardines, patios, azoteas y hasta en los pasillos o corredores.

En el artículo 11 párrafo segundo de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal se dice:

" El condómino tendrá derecho a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes."

Además el artículo 12 de la mencionada Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal nos señala :

" El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto."

También los artículos 16 y 17 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal mencionan:

Art.16 " Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino necesario sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás."

Art.17 " El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y de las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio..."

De lo anterior se desprende que nuestra ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Para inmuebles en el Distrito Federal, trata de subsanar cualquier actitud insubordinada de los condóminos , para con la legislación y con lo cual se pretende proteger a los que cumplen y se subordinan ante dicha ley, sin embargo ésta carece de fuerza coactiva , lo que se desprende de los artículos 31 fracción XIV, 33 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que indican lo siguiente:

Art. 31.- " Corresponde al administrador: XIV.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento de condominio y de la escritura constitutiva;

Art.33.- " En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes, para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones... Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y como en base la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condominios..."

Art.41.- " Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento de condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo preve el reglamento, o a los tribunales competentes."

Como se deduce de los artículos anteriores la ley carece de fuerza porque la gente no atiende a las indicaciones o

llamadas de atención del administrador y para llevar a cabo un juicio en los tribunales Civiles, se requiere de tiempo y en estos casos es necesario que la justicia realmente sea pronta y expedita, pero como por la cantidad de asuntos que se ventilan en los tribunales, el hecho de presentar una demanda en materia de condominios hace que la tardanza le reste efectividad; además de que con dicha medida se deterioran las relaciones entre vecinos, lo cual trae aparejado el resentimiento entre familias y lo difícil que es vivir junto a una familia resentida, ya que a partir de ese momento ninguna de las familias afectadas se volverá a sentir a gusto dentro de su unidad privativa y cualquier motivo, aún cuando sea insignificante puede dar origen a que los padres de familia tengan enfrentamientos que pudieran ser hasta de fatales consecuencias. A este respecto se dan diversas soluciones entre las que se encuentran la cultura condominal, la ayuda de la Procuraduría Social, las sanciones y finalmente la creación de tribunales especiales para resolver asuntos relativos a los condominios.

2.- No todos los bienes que se dicen comunes deben serlo.

Este es un punto relevante dentro de la convivencia en condominio, toda vez, que tal parece que la problemática no sólo principia con el desconocimiento de los bienes comunes,

sino con el abuso de los bienes comunes , como ya lo señalamos en el inciso anterior; existen tres bienes comunes que en los llamados condominios verticales son causa de desacuerdos y de fricciones entre los condóminos, primero patios o jardines , los segundos las azoteas y los terceros las instalaciones de gas. Nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito, Federal en su artículo 23, es muy clara ya que menciona:

"Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento de condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos , jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos, del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble."

No obstante, que como ya vimos nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio para Inmuebles en el Distrito Federal es muy clara a este respecto, uno de los problemas a los que se enfrentan es ver como con frecuencia se hace caso omiso de la ley, y sótanos, patios o jardines pasan a ser de propiedad privada , ya que deliberadamente se prohíbe el acceso a los otros condóminos; en relación a las azoteas vemos el mismo problema de apropiación. Y el tercero que se refiere a las instalaciones de gas con lo que se propicia un inconve-

niente mayor y en ocasiones da origen a la ruptura de la convivencia. Dentro del citado artículo 23 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se hace incapie en que " Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquel o en este , no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento de condominio" ; con lo que se hace incapie que de acuerdo al reglamento de condominio existen sótanos , patios, jardines, sobre los que efectivamente tienen más derecho los condóminos de la planta baja, tal vez sembrándolos o cercándolos, lo que nos hace pensar que probablemente existen algunos condominios en los que los dueños de las partes bajas son propietarios de los patios o jardines y en los condominios en los que sucede esto es que seguramente los condóminos pagaron por esos patios o jardines. Lo cual no vendría a solucionar el problema de la apropiación y si a complicar la situación, por dos causas siendo la primera, aquella en la que si bien es cierto que como se menciona en el artículo 23 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, que dice: " Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en este no tendrán más derechos que los restantes condóminos." Entonces como se les otorga un

derecho que originalmente es de copropiedad ya que tanto patios o jardines como lo señala la ley arriba mencionada los tiene considerados en su artículo 13 como bienes de uso común, y segundo si bien es cierto que dicho artículo 23 nos señala una salvedad en el caso de que el reglamento de condominio prevea que algún condómino tenga mayor derecho pensamos que con esta medida, no sólo se desvirtuaría la propiedad en cuanto a su uso, su goce y su disposición, sino que también se atentaría en contra de las garantías individuales enmarcadas dentro del artículo 14 constitucional, ya que los patios o jardines al verse modificados como propiedad privada, dejarían de ser bienes en copropiedad por lo mismo se vería modificado su uso, y en caso de que se limitara esa propiedad se atentaría contra la constitución. Finalmente no entendemos como es posible que se le de más jerarquía al reglamento de Condominio que a la propia Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y que la frase que se refiere a "salvo que lo establezca el reglamento de condominio..." debería desaparecer. Tal vez una verdadera solución al problema de apropiación sería el que las autoridades estuvieran a cargo de las áreas comunes como son los patios y los jardines y con esto se les diera el uso que de manera obligatoria deben tener. Y así como en algunos terrenos se colocan letreros que dicen que son de propiedad federal, se

deberían de poner letreros por parte de las autoridades en los que se expresará lo que sigue: " Por orden de la autoridad del D.D.F. queda estrictamente prohibido que las áreas denominadas patios o jardines modifiquen el uso para el cual fueron diseñadas o su estética, según sea el caso, teniéndose por entendido que quien infrinja dicha disposición, será sancionado por las autoridades competentes." Para lo cual se requeriría que dicha disposición fuera contenida dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

En relación a las azoteas, el asunto no es tan fácil ya que generalmente en estas se encuentran tanto los tanques del gas, como tinacos o depósitos para el agua , en otros casos lavaderos y jaulas de tendido y en otros cuartos de servicio; es difícil que existan condominios privilegiados en los que las azoteas no tengan algún uso específico, pero por razones de seguridad no es apropiado que pertenecieran en exclusiva a los condóminos de la planta alta porque seguramente intentarían ampliar su propiedad con construcciones en las azoteas.

Pero lo que sí consideramos que es terrible es tener que compartir el gas con sus respectivas instalaciones, sobre todo en lugares donde no hay medidores, porque por esta causa casi nadie está de acuerdo en pagar el gas, no solo , se presenta la morosidad en el pago del mantenimiento sino también en el gas

cuando se pagan en forma separada. Dentro de los condóminos encuestados encontramos que los patios o jardines aún cuando eran objeto de abuso por parte de los condóminos que se los apropiaban no representaban un gran inconveniente comparado con el tener que compartir el gas, puesto que tocante a esto la mayoría de los encuestados se oponían y sentían que su economía se veía mermada. A este respecto , solo se nos vienen a la mente dos posibles soluciones , una que se reglamente que las instalaciones de gas con su combustible sigan siendo de uso común, pero que existan medidores o que definitivamente no sean de uso común las instalaciones de gas y su combustible.

Los condóminos que cumplen con sus obligaciones ante estas situaciones cotidianas se sienten indefensos ante los condóminos abusivos e irrespetuosos de las leyes por lo que algunos de los entrevistados proponían que las autoridades del Departamento del Distrito Federal intervinieran, a ellos no les importaba si esta era la autoridad competente o no y otros pedían la intervención de la delegación , además de que hubo quien decía que de que servían las leyes si no tienen coercitividad. Cuanta razón tienen quienes piensan de este modo, pues no se cumple con lo establecido en el artículo 16 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal que dice:

" Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y

gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás."

Con esto solo tenemos un nuevo elemento para observar como es pisoteada la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, por dichas razones es necesario que todas las violaciones a la misma ley sean sancionadas, de la misma manera como lo vamos a plantear en el siguiente punto.

3.- El Incumplimiento de las Obligaciones por los Condóminos.

Sin duda el incumplimiento es el estelar dentro de los conflictos a los cuales se ven sometidos los condóminos, toda vez que el hecho de que no se cumpla con las cuotas ordinarias y extraordinarias dentro de un condominio viene a romper con la armonía de la convivencia. Es bien sabido por los condóminos que las cuotas ordinarias son la base para el buen funcionamiento del condominio ya que el dinero que se aporta se utiliza para gastos de mantenimiento y administración; y para el fondo de reserva. No obstante que la ley en sus diferentes artículos nos da pautas a seguir para este caso específico, el actuar cotidiano de los condóminos incumplidos nos muestra claramente que la ley no tiene poder coactivo, a pesar del artículo 38 de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmue-

bles en el Distrito Federal que dice:

" El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto; en los términos del reglamento de condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de estos."

De lo anterior debería esperarse que los conflictos entre los condóminos fueran mínimos o casi nulos sin embargo esto no es así; y por esto las relaciones vecinales se ven amenazadas con una ruptura. por ello Rubio González nos dice:"...El incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico , esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización." (40)

Es bien sabido por todos que nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio ha sido una copia de otras legislaciones, y que Rubio González, es un autor extranjero que contempla el incumplimiento desde el punto de vista en que se presenta en su país, en nuestro México el incumplimiento es el mismo y por tal motivo vemos que la ley no esta acorde a la

(40) Rubio González, Jorge. La Propiedad de la Vivienda, Ley de Propiedad Horizontal; Complementarios y Formularios. Ediciones Gener. Madrid 1960. pág.83..

realidad; porque si bien es cierto que el no hacer repercute en muchas personas, también obstruye el funcionamiento de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Para Inmuebles en el Distrito Federal, con lo cual la conducta negativa hacia la obligación, hace que se de un cumplimiento impositivo judicial, lo cual trae aparejada la indemnización , pero desafortunadamente la finalidad principal no se cumple, toda vez que se pierde la armonía en la convivencia. Y es un caso extremo el pretender que se prive al condómino incumplido del disfrute de su propiedad en condominio?, de ninguna manera, es una medida sancionadora ejemplar que debería aplicarse con, todo el rigor de la ley. Sin embargo esta medida atenta contra las garantías individuales, pero si dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, se regula que solamente se utilizará como medida de presión para obligar a los condóminos que no cumplan con sus obligaciones, será una medida más adecuada. Y aunque esta acción corresponde a los condóminos afectados, quienes la pueden ejercer también a través del administrador, en nuestro ya mencionado artículo 38 debería desaparecer el porcentaje del 75%, ya que los condóminos para no perder la armonía de la convivencia no quieren que sus nombres se vean involucrados , aún cuando esto repercuta en su economía, a nuestro parecer en los condominios donde el administrador sea independiente de los condóminos

debería bastar el dicho del mismo apoyado con los recibos vencidos o en su defecto que se facultará a la Procuraduría Social, para que admitiera quejas en las cuales como se realizan en la Procuraduría Federal del Consumidor, no se da a conocer el nombre del quejosos y se lleva a cabo una investigación y de ser cierta la misma, se prevendría al condómino incumplido que de no ponerse al corriente en sus cuotas de mantenimiento y administración tanto ordinarias como extraordinarias en un plazo no mayor a diez días se haría acreedor a una sanción administrativa, de la que propongo, que podría ir desde 1 hasta 500 veces el salario mínimo diario general en el Distrito Federal, esto con la finalidad de que dicha sanción fuera reembolsada para el disfrute del condominio del cual salio, para que de este modo no fuera a parar a las arcas del Estado. Y además con la salvedad, de que en caso de reincidencia se le aplicará todo el rigor del citado artículo 38 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, que como ya dijimos debe regularse para que solamente se use como medida de presión. Es bien sabido que en sus orígenes la Procuraduría Social, no fue creada para resolver asuntos relativos a los condominios o unidades habitacionales, pero dada la problemática de las propiedades en condominio se vió en la necesidad de absorber esas funciones. Motivo por el cual se pretende crear un tribu-

nal para dirimir las diferencias que surjan entre los condóminos los cuales pueden resolver los asuntos en un plazo no mayor a 10 días . Desde nuestro muy particular punto de vista creemos que tal vez al principio pudiera funcionar este tribunal con esta rapidez, pero si lo vemos de manera realista y tomando en cuenta que cada vez hay más condominios , cuanto, tiempo sería eficaz, además esto será acorde a la realidad económica que vive el país puesto que una medida para controlar la inflación es la de disminuir el gasto público y este gasto va a aumentar con la creación de nuevos tribunales . Por ello insistimos en que si no sería una manera preventiva el que de manera obligatoria en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal, se facultará a la Procuraduría Social, para que como lo hacía en sus inicios, que acudía a los condominios o unidades habitacionales a dar talleres , en los que se hacía del conocimiento de los condóminos sus derechos y obligaciones, y ahora con la advertencia de que los condóminos incumplidos primero serán sancionados y posteriormente como reincidentes, serán requeridos por la autoridad. Dentro de las encuestas realizadas los condóminos entrevistados pedían la ayuda de la autoridad de manera rápida y expedita y creemos que ya sea a través de que se faculte debidamente para ésto a la Procuraduría Social o que se habiliten la creación de nuevos tribunales deben existir sanciones que verdaderamente

hagan que los actos o conductas negativas de los condóminos incumplidos se vuelvan positivas con el cumplimiento de la obligación y así no se obstruya el funcionamiento de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y la finalidad que es la de armonizar la convivencia no se pierda. Además es necesario hacer notar que este tipo de sanciones administrativas ya han sido utilizadas en otras legislaciones como es la española.

4.- La administración del condominio simplificado.

La administración del condominio es la médula espinal del mismo, y no hace falta tener mucho conocimiento al respecto para saber que donde existe buena administración los condominios están en condiciones de uso y disfrute. Además sucede que en muchos de los casos el administrador constituye un gasto más para los condóminos y para ahorrárselo casi en todos los condominios, quien hace las funciones del administrador es un condómino y como lo preve la Ley Sobre Régimen de Propiedad en condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, en su artículo 29 fracción I que a la letra dice :

"...el administrador podrá ser o no alguno de los condóminos..."

Podemos ver que quizás por casualidad es una de las pocas actitudes que en relación de administración los condóminos no

contravienen las ley y tal vez lo hacen de manera inconsciente por no decir que asi es, y esto en algunos casos resulta muy bueno y en otros no tanto. Pero hacemos referencia a lo anterior con la finalidad de dar a conocer que los condóminos no conocen el reglamento de condominio, que se los entregan junto con sus escrituras, mucho menos conocen la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal, entonces la pregunta es la siguiente Como o de que forma manejan la administración? la respuesta es muy sencilla dado que los condóminos resuelven todos los asuntos como ellos creen que debe hacerse , y la ley bien gracias. No es muy difícil imaginarse esto, ya que cuando llevamos a cabo nuestras encuestas tuvimos contacto directo con dicha situación , y de esto pudimos percatarnos que la gente no sabe lo que es un Comité de Vigilancia, mucho menos cuales son sus funciones; respecto al administrador se medio imaginan cual es su función y de las asambleas solo, saben que deben asistir porque es importante su participación, y eso en los casos en que no han caído en la apatía, aparte de que si consideran importante saber en donde queda invertido su dinero. Entonces que es lo que falla ? que la ley es complicada o que la gente requiere de ayuda especializada de alguna institución como lo es la Procuraduría Social, la cual brinda el apoyo a los condóminos con sus llamados talleres, en los que se les da

asesoría a los mismos para manejar sus condominios.

Hemos encontrado que en diversos condominios la figura del administrador con ese nombre ha desaparecido y se le conoce con el de "representante" y que se encarga de recaudar el pago de mantenimiento y ver que el dinero se use para hacer los pagos ordinarios que serian el pago de la luz, de las personas que realizan el aseo, el pago de los vigilantes o porteros, el pago de los jardineros y en algunos condominios, el pago del gas. Además de recaudar cuotas extraordinarias y que con ellas se lleven a cabo las reparaciones y arreglos. Pero realmente el "representante" es un sustituto del administrador en toda la extensión de la palabra?, creemos que no porque de acuerdo al artículo 31 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal corresponde al administrador:

- 1).- Constituir el libro de registro de acreedores;
- 2) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;
- 3) Promover y organizar el desarrollo de la comunidad;
- 4) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales;
- 5) Todos los actos de administración ;
- 6) La ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios;
- 7)Recaudar las aportaciones de los gastos comunes;
- 8) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración;
- 9) Efectuar las obras necesarias para el funcionamiento y conservación del condominio;
- 10)

Recabar y conservar libros y documentos del condominio; 11) Otorgar recibos; 12) Entregar la cuenta mensual; 13) Convocar a asamblea; 14) Colocar convocatoria en lugar visible ; 15) velar por la observancia de las disposiciones de la ley, el reglamento de condominio y de la escritura constitutiva ; 16) Y las demás facultades y obligaciones que se fijen legalmente .

También corresponde al administrador la representación legal de los propietarios del condominio en los asuntos del mismo ya sea que se promuevan e nombre o en contra de ellos, como apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas y con la facultad de absolver posiciones.

De los 16 puntos que tenemos como facultades que corresponden al administrador podemos darnos cuenta que sólo siete de las mismas llevan a cabo los " representantes", las que son: 1) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales; 2) La ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios ; 3) Recaudar las aportaciones de los gastos comunes; 4) efectuar los gastos de mantenimiento y administración ; 5) Otorgar recibos; 6) Convocar a asamblea; 7) Colocar convocatoria en lugar visible. Si bien es cierto que sobre estos puntos realizan su actividad los " representantes " , también es cierto que las realizan a medias, ya que todo lo van haciendo como creen que debe hacerse o como pueden hacerlo y como para prueba basta un botón, pudimos percatarnos

que recaudan las aportaciones ordinarias fuera de la fecha establecida dado que no todos los condóminos son responsables y cumplidos; tratándose de la ejecución de los acuerdos tomados en la asamblea por los condóminos, carecen de efectividad toda vez que a veces se cumplen y a veces no. En realidad no nos explicamos como funcionan los condominios si la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, dentro de su artículo 34 fracciones del I al X, se señalan los puntos mínimos que debe contener un reglamento para el buen funcionamiento del condominio y en forma específica los relativos a la administración en las fracciones II, V, VI, VII y VIII. En las encuestas que realizamos todos los condóminos estaban convencidos de la importancia que reviste la figura del administrador salvo ciertas excepciones, una de ellas que confundía las funciones del administrador con las del Comité de Vigilancia y otros en que las desconocían totalmente porque en su condominio no conocían esas figuras y solo funcionaba con un presidente y un tesorero.

Esto lo pudimos observar al llevar a cabo nuestra encuesta dentro de una unidad conformada por viviendas y que se denomina unidad Jacarandas II, nos dimos cuenta que fueron viviendas otorgadas por FIVIDESU, institución que arbitrariamente designó al presidente y al tesorero y que además dividió en dos secciones la unidad y cada sección contaba con una mesa direc-

tiva formada por presidente, tesorero, secretario y 3 vocales, respectivamente, al presidente de una sección le otorgó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, Reglamento de Condominio, planos y un certificado de vivienda. Mismos que atesoraba y no daba a conocer ni a la presidenta de la otra sección de su unidad. De lo anterior podemos concluir dos cosas: 1^o Que FIVIDESU entregó la documentación correspondiente y explicó someramente al señor que designó como presidente (mal llamado) o; 2^o Que sólo le dijo al señor que denominó como presidente: usted se va a encargar de que se lleven a cabo las funciones que se encuentran en los documentos que se le entregan. Este asunto lo comentamos en la Subdirección de Condominio de la Procuraduría Social, y nos dijeron que ésto que habíamos observado no podía ser cierto porque seguramente FIVIDESU, si les había explicado. Finalmente no creímos lo anterior ya que uno de los primeros asuntos debería haber sido el de insistir que todos los vecinos tuvieran una copia por lo menos del Reglamento de Condominio o en su defecto al menos la presidenta de la otra sección de la unidad Jacarandas II debería tener dicho reglamento, pues por su cargo estaba muy interesada en que se le proporcionara tanto la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, como el Reglamento de Condominio, puesto que había asistido a ciertas reuniones dentro de la

Delegación de Iztapalapa y ahí le habían dicho que se apegara al Reglamento de Condominio, a lo que ella contestó que desearía tenerlo en sus manos para conocerlo y poderlo aplicar.

En lo que respecta al Comité de Vigilancia, salvo algunas excepciones todos confundían esta figura con las personas que vigilan las entradas a los condominios, esto es algo que nos hace pensar que si la mayoría de los condóminos no conoce lo que es un Comité de Vigilancia y tampoco sus funciones, de que sirve que el Comité funcione como un supervisor del administrador, por mencionar alguna de sus funciones, porque de conformidad con lo que establece el artículo 32 de La Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, nos señala que el Comité de Vigilancia está encargado de: 1º Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de Asamblea; 2º Vigilar el cumplimiento de las funciones del administrador; 3º Determinar lo procedente en los casos del libro de acreedores; 4º Dar su conformidad para la realización de las obras necesarias; 5º Verificar los estados de cuenta; 6º Constatar la inversión del fondo de reserva; 7º Observaciones sobre el administrador; 8º Constatar el incumplimiento de los condóminos; 9º Coadyuvar con el administrador; 10º Convocar a asamblea; 11º Otras atribuciones derivadas de la ley.

Atribuciones que por la gran popularidad que tienen entre los condóminos más bien parecen no existir, ya que dentro de

los condóminos encuestados encontramos que sólo unas cuantas personas decían saber que sí conocían las funciones del Comité de Vigilancia y cuando se les preguntaba qué función conocía sólo hacían referencia a la de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de asamblea y al vigilar el cumplimiento de las funciones del administrador.

Para concluir, en relación a las asambleas casi todos los condóminos concuerdan que es de gran importancia su participación en las asambleas ya que en ellas se tocan todos los puntos concernientes al buen uso y disfrute del condominio y lo que ellos consideran de mayor importancia ver en que se invierte el dinero que dan como cuota de mantenimiento, las asambleas igual que todo se llevan a cabo de una forma impropia, ya que independientemente de que se trate de una asamblea general o de grupo de condóminos, no se siguen las reglas puesto que lo único que hacen es colocar en un lugar visible un papel o cartulina en el que se indica el día y la hora para lo que ellos llaman junta de condóminos. De conformidad con lo que marca el artículo 31 fracción XII de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, ya que seguramente todas se convocan como casos de suma importancia, pues casi siempre se convocan de un día para otro, en relación del mes se sobreentiende, y la orden del día no aparece en lo que se refiere a ser notificados de la asamblea por

escrito, ni se lo imaginan. En lo referente a los periodos para las asambleas las de grupo son más o menos regulares, pero en relación a las generales casi nunca se llevan a cabo. La representatividad del voto casi nadie sabe que tiene un porcentaje igual al del valor de su departamento, casa vivienda o local y que la votación es personal, nominal y directa, ya que simplemente se concretan a decir que están de acuerdo o no con lo que se les propone; no tiene la menor idea de que en ciertos casos se requiere un número especial de votante. Si bien es cierto que las asambleas deben ser presididas por el administrador cuando es persona física o por la designada cuando es persona moral, también es cierto que el representante las preside porque él las convoca. Dentro de las Asambleas se tienen que levantar actas, dentro del libro de actas autorizado por el gobierno del Distrito Federal, mismas que como la propia Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal lo preve dentro del artículo 27 fracción VIII cuando dice:

"...serán autorizados con la fe del propio secretario o del notario público por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quién lo substituya."

Si en realidad levantáran actas quien lo substituya lo entenderíamos como el "representante", y lo más difícil que se les informe por escrito a cada uno de los condóminos de las

resoluciones que adopte la asamblea, a lo más que se concretarán es a anunciar en una cartulina que esté en un lugar visible las decisiones tomadas en la asamblea.

En relación al quórum en las asambleas la ley nos señala 3 convocatorias, de las cuales la ley, no nos dice si se realizan ese mismo día o en otro, esta particularidad pensamos que es suplida por el reglamento de condominio en su mayoría de veces, ya que en un reglamento de condominio de una unidad habitacional, observamos que el día en que se realizaba la asamblea se hacían las tres convocatorias con intervalos de 30 minutos y con los porcentajes de asistencia de 90 % de la primera, con 51% en la segunda y en la tercera convocatoria con los presentes. Toman sus decisiones, y por casualidad obligan a ausentes y disidentes.

El artículo 29 de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal nos señala las facultades de la asamblea entre las que encontramos: 1) Lo relativo al nombramiento y remoción del administrador; 2) Las responsabilidades a cargo del administrador frente a terceros, las que corran a cargo de los condóminos por actos del administrador; 3) Nombramiento y remoción del comité de vigilancia; 4) De la clase y monto de la garantía que debe entregar el administrador; 5) De la aprobación o no del estado de cuenta anual; 6) De la discusión y aprobación del presupuesto de gastos del año

siguiente; 7) Del establecimiento de cuotas para el gasto de mantenimiento y administración y fondo de reserva; 8) De las acciones del administrador que infrinja la ley; 9) De cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, así como promover y organizar el desarrollo de la comunidad; 10) Adoptar medidas de interés común que no sean funciones del administrador; 11) Modificar la escritura constitutiva y el reglamento; 12) Las demás atribuciones que confiara la ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y leyes aplicables.

Al igual que en los puntos anteriores las asambleas se hacen sólo para resolver los asuntos cotidianos, sin tomar en cuenta que la asamblea como dice nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, en su artículo 27:

" La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio..."

Y lo más importante, que las decisiones que se toman en la asamblea, obligan a todos los condóminos, así como a los ausentes y a los disidentes.

Generalmente estos puntos son olvidados por los condóminos porque no los conocen y aún cuando los conozcan porque nadie quiere problemas. Entonces debemos terminar y a través de nuestras observaciones en los diversos condominios podemos

decir que las leyes existen, que en general los condóminos no las conocen o aunque así fuera el caso no las aplican, la ley sigue estando vigente y en espera de ser una verdadera solución para la normatividad y regir las relaciones entre los condóminos, para lo cual proponemos que si bien porque los hechos cotidianos en que caen los condóminos, desaparezca la figura del administrador y cambie por la que ellos llaman "representante", que es un habitante del condominio; que tratándose de unidades habitacionales sea representante por edificio o en su defecto de un número no mayor a veinte casas que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, les de fuerza para que auxiliados de una autoridad administrativa puedan sancionar con multas a los condóminos incumplidos en el pago de sus cuotas de mantenimiento, que es la cuasa principal que genera los conflictos entre los condóminos y que se de aplicación al artículo 38 de dicha ley después de una 2^o reincidencia. Que en relación al quórum en las asambleas la ley no sea vaga y diga explícitamente que lo más importante es que se lleven a cabo las asambleas con un número indeterminado de condóminos y que se le deje a los reglamentos esta parte, ya que no puede tener mayor jerarquía un reglamento que una ley y que sobre todas las cosas se de instrucción a los condóminos para que conozcan la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio

para Inmuebles en el Distrito Federal, no como una función aislada sino reconocida dentro de la ley. Pensamos que las sanciones y el conocimiento de la ley ayudarían a evitar toda una serie de conflictos, y que como en la actualidad se pretende la creación de tribunales de condominio, esto sea el último paso a seguir, implementando los pasos anteriores como medios preventivos. Si bien es cierto que en otras disciplinas han encontrado que a través de las medidas de prevención se pueden solucionar problemas o enfermedades, por qué no habríamos de tenerlas dentro del derecho específicamente hablando de los condominios, esto surge porque cuando tuvimos una entrevista en la Procuraduría Social, se nos corroboró lo que ya era una inquietud, ya que a medida que pasa el tiempo hay más condominios dentro del Distrito Federal y como era de suponer, la Procuraduría Social, que en sus inicios no fue creada para resolver asuntos relativos a los condominios tuvo que absorber dicha función, sin embargo, sin ser una autoridad administrativa, ni una autoridad judicial, se vuelven consertadores o amigables conciliadores, evitando de este modo que las partes en conflicto o condóminos, no lleguen a procedimientos judiciales y con ello se pierda la armonía; además de concientizar a las personas para que éstas acaten las decisiones que se tomen en esa procuraduría, por ejemplo se nos señaló un caso muy frecuente que es el de que se tengan perros dentro de los

condominios, estableciéndose la prohibición dentro del art. 22 de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, dar un uso prohibido al condominio, ya que dicho artículo dice:

"Cada condominio u ocupante usará de su departamento casa vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos, expresamente ... ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio..."

La Procuraduría Social gira un oficio a Salubridad para informar de este hecho, Salubridad a su vez se presenta en el domicilio donde esta el perro y se solicita al dueño que presente todos los papeles en que conste que el animal tiene todas las vacunas requeridas y vigentes, de no ser así recogen al animal, en caso de que si las tenga y Salubridad no pueda actuar, se gira oficio a la sociedad protectoras de animales y como un condominio no es un lugar adecuado para un perro porque no es un lugar cómodo para el animal, dicha Sociedad hace presión para que salga el animal. Este es un ejemplo claro de que como no esta debidamente facultada la Procuraduría Social, carece de fuerza y por ese motivo tiene que apoyarse en otras autoridades para ejercer presión. Pero si con una simple concertación entre las partes se llega a un convenio, se comunica a la Procuraduría Social y esta realiza una revisión a

través de oficio. Se nos dijo que de 10 conflictos 2 no se resuelven porque la Procuraduría Social carece de coercibilidad. Es necesario señalar que solo puede intervenir la Procuraduría Social, siempre que el conflicto no se este resolviendo por vía judicial. Es importante señalar que la Procuraduría Social, dentro de sus actividades relacionadas con los condominios, cuenta con unos talleres de capacitación, para llevar a cabo la autoadministración, pero esta capacitación solo es proporcionada a los condóminos que la soliciten. En sus inicios la Procuraduría Social, iba a los condominios y ofrecía a los condóminos los talleres de capacitación para la autoadministración, en la actualidad como ya se dijo los condóminos tienen que pedirla. Creemos que estos talleres son un buen método para prevenir tantos desacuerdos e inclusive violaciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, ya que por medio de asistir a estos talleres, que deberían ser obligatorios, se conseguiría el fin que mucha de la gente encuestada nos planteo que sería el de conocer sus derechos y obligaciones, además de que es bien sabido por todos que el condominio cada día es el medio de adquirir propiedad que más predomina en el mundo, y en el caso específico en nuestro México, entonces, podría incluirse en nuestra mencionada Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, que dicha

capacitación se hiciera bajo, la supervisión de la Procuraduría Social, y por aquello de que no hay personal suficiente, pensamos que una buena forma de retribuir a la sociedad con el servicio social, sería con la participación de los pasantes de quienes no dudo que con gusto y con conocimiento serían los elementos idóneos para instruir a los condóminos, orientandolos y asesorandolos para la autoadministración. Para terminar se nos informó en la Procuraduría Social, que con la creación de los tribunales de condominio, se daría solución a los conflictos que se presenten entre los condóminos y que con ello se pretendía que los citatorios llegaran en un término de 10 a 15 días, y de esta forma asuntos que en la actualidad se ventilan en tribunales Civiles en los que la justicia para dirimir conflictos condominales ha dejado de ser rápida y expedita, se convertiría en el medio más eficaz para resolver las controversias condominales. Y esto no es más que el reflejo de una realidad en la que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, juega un papel trascendente y por ello tiene que ser reformada para que siga vigente y de acuerdo a la realidad social que vive el país.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González, hace una crítica muy fuerte a la Ley Sobre Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y entre otros puntos señala los

siguientes errores que contiene la mencionada ley, uno de ellos es el referente al nombre que se le dio en el que se señala que la ley no debe ser " Sobre " sino que debería decir " Regula ", ya que Gutiérrez y González nos dice: " La ley no puede ser " SOBRE ", según el diccionario de la Lengua Española, quiere decir en su primera acepción " SOBRE O ENCIMA DE " y en su segunda acepción " ACERCA DE ", y " ACERCA DE " el mismo diccionario manifiesta que quiere decir " Sobre la cosa de que se trata o en orden a ella ." (41)

Otro punto a criticar es el relativo a aquello de que el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles, término que de acuerdo a la historia del condominio nunca se ha presentado en bienes muebles, y por ello Gutiérrez y González señala que: "...EL CONDOMINIO NUNCA HA EXISTIDO SOBRE BIENES MUEBLES...el llamado condominio desde su aparición en el ámbito del derecho, sólo se ha referido a los inmuebles nunca a los muebles, por lo cual el calificativo sale sobrando..." (42)

También hace referencia a los errores en que se incurre en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y señala lo siguiente: " En el artículo 18 el señor legislador siguió en su ignorancia supina de lo que es el régimen de la

(41) Gutiérrez y Gonzalez, Ernesto. Ob. Cit., pág. 342.
(42) Ibidem, pág. 342.

propiedad, y vuelve a determinar que, cuando se trata de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales; ellas serán las que reglamenten el derecho de preferencia, y se establece también que el derecho del tanto no es para los condóminos, sino para los arrendatarios en su caso. " (43)

En relación a este artículo se dice que las instituciones oficiales serán las que reglamenten el derecho de preferencia esta reglamentado en los artículos 973 y 974 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dicen:

Art. 973.- " Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. a este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tiene convenida, para que dentro de los ocho días siguientes haga uso del derecho del tanto.

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

Art. 974.- " Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho al tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario. "

Para mayor abundamiento el artículo 2279 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

" Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en

(43) Citado por Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit., pág. 344.

los artículos 973 y 974. "

De conformidad con el principio de jerarquía de las leyes que se desprende del contenido del Artículo 133 que dice:

" Esta constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados. "

Se infiere que no puede tener más jerarquía un reglamento que el Código Civil, y más aún cómo es posible que las instituciones oficiales vayan a reglamentar el derecho de preferencia, para que el derecho del tanto no les corresponda a los condóminos.

También el mencionado artículo 18 párrafo segundo de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal se dice que el Derecho del tanto no es a favor de los demás condóminos sino en primer lugar del inquilino que esté al corriente en sus obligaciones y que haya habitado por más de un año la casa, departamento, vivienda o local, y que en segundo lugar es a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

" El artículo 19 determina como funciona el derecho del tanto a favor del inquilino y en su caso a la institución

oficial que hubiere construido el inmueble, y en el artículo 20 se da un derecho de " retracto " a favor del inquilino o institución, si se hace la venta sin respeto del derecho del tanto y se subrogan en la operación el inquilino o la institución oficial. Todo este sistema es absurdo y muy grave " (44). Y nunca se aplica.

En lo que se refiere tanto a los artículo 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal en el que primero se hace alusión a los procedimientos previos para ejercer el derecho del tanto, y el segundo a las consecuencias que acarrea el incumplimiento del derecho del tanto. Sin embargo no se critica la forma en que se plantea el procedimiento previo para ejercer el derecho del tanto, ni la consecuencia que acarrea el incumplimiento del derecho del tanto, sino el que por estar mal planteado a quién le corresponde el derecho del tanto, es que están mal fundamentados los citados artículos 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal en el que primero se hace alusión a los procedimientos previos para ejercer el derecho del tanto. Sin embargo no se critica la forma en que se plantea el procedimiento previo para ejercer el derecho del tanto, ni la consecuencia que acarrea el incumplimiento del derecho del tanto, sino el que por estar mal

(44) Idem., pág. 344.

planteado a quién le corresponde el derecho del tanto, es que están mal fundamentados los citados artículos 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

A este respecto pensamos que como ya quedo señalado con los artículos 973 y 974 del Código Civil para el Distrito Federal, el derecho del tanto no puede ser a favor de los inquilinos sino de los copropietarios y si bien esta medida se da en los condominios de interés social creados para dar una propiedad a quien no la tiene, en todo caso, la solución sería reformar a su vez el Código Civil para el Distrito Federal, y posteriormente la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal. Y en relación a que la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, encontramos que de acuerdo a lo que dice el artículo 2302 del Código civil para el Distrito Federal:

" Queda prohibida la venta con pacto de retroventa así como la promesa de venta en bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes. "

Pero también el artículo 2303 nos dice:

" Puede estipularse que el deudor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fué objeto del contrato de compraventa. "

Y esto nos parece más aceptable toda vez que se da como

una cláusula dentro del contrato y que está bien estipulado por la ley; pero que como La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, en su artículo 18 parte final lo señala, no es lo adecuado puesto que pretende dar la preferencia de primer lugar al inquilino y a quien legalmente le corresponde, desde luego siempre que se estipule dentro del contrato de compraventa es a la institución que construyó o financió el condominio.

Otra crítica es la que el maestro Gutiérrez y González, le hace al artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal y nos dice:

"...El legislador marcó una tendencia a considerar que dentro de la copropiedad debe funcionar el principio de las sociedades y así habla en el artículo 27 de que la asamblea de copropietarios es el "órgano supremo del condominio" y clasifica a las asambleas de éstos en de "grupo de condóminos" y "generales", así como en las sociedades hay extraordinarias y ordinarias...

" El artículo 31 fija las facultades del administrador dandosele el carácter casi, de administrador de una sociedad.

" Se habla de un "Comité de Vigilancia" en el artículo 32 y se le fijan sus atribuciones como si se tratar de los comisarios de una sociedad..." (45)

Este señalamiento nos parece muy trascendente, ya que nuestra legislación sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal y con los mencionados artículos 27, 31 y 32 de la ley arriba indicada, están funda-

(45) Gutiérrez y González, Ernesto. ob. cit., pág. 345.

mentados en los principios de las sociedades, entonces esto es una forma de desvirtuar la naturaleza jurídica de la copropiedad en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

En el artículo 37 encontramos la frase intereses moratorios que existe gran diferencia entre hablar de intereses y perjuicios, ya que como 10 expresa nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 893:

"Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, y los réditos de los capitales..."

Y el artículo 2109 del Código Civil para el Distrito Federal nos señala que:

" Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. "

Con esto se aclara que el término pago de intereses debe ser cambiado por el de pago de un perjuicio, porque esto es lo que acarrea el incumplimiento de una obligación en este caso concreto, el pago del mantenimiento y administración el cual debe calcularse en base al interés legal (46). Por todas las razones ya expuestas pensamos que definitivamente debe hacerse

(46) Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. cit., pág. 350.

un estudio profundo de la Ley Sobre el Régimen de propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y que el hecho de que se pretenda que sea cambiado el nombre de intereses por el de perjuicio cambia todo el sentido de lo que se pretende, porque no es lo mismo dar un fruto o rédito, que reparar el daño que se ocasiona por el incumplimiento.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- De los antecedentes del condominio, podemos decir que aún cuando fueron diferentes pueblos los que conocieron de la propiedad en condominio, entre los que encontramos a Egipto, Caldea, Grecia y a Roma, crédito que se les otorga por los usos, costumbres y leyes que fueron recopilados. Sin embargo estos solo fueron pequeñísimos brotes de lo que posteriormente serían las bases para legislar en materia de condominio. "Dicho esto en razón de que aunque en la edad media con el incendio que sufrió la ciudad de Rennes, y con Grenoble que por falta de espacio se construyó en vertical, lo que favoreció el florecimiento de la propiedad en condominio; pero sin duda la época moderna es esencial, ya que es en Francia con el Código Napoleón, en donde por primera vez se regula el régimen de propiedad en condominio, independientemente de que se haya hecho en un solo artículo y de manera rudimentaria. A partir de ese momento y en la época actual, no obstante que las tendencias sean a favor o en contra del condominio se puede decir que la mayoría de los países la aceptan y regulan dentro de sus legislaciones.

SEGUNDA.- Dentro de la propiedad inmueble en México no existe ningún antecedente que sea de consideración para el condominio, pasando por la época precolonial hasta la de la Constitu-

ción del 5 de Febrero de 1917, en la que se consagran los derechos sociales de campesinos y obreros, con lo que se legisla en materia de propiedad, por lo anterior decimos que nuestra legislación no cuenta con ningún antecedente más lejano que el que aparece en el Código Civil de 1928, de lo que se infiere que el régimen de propiedad en condominio en México, es relativamente nuevo, ya que como tal aparece en 1954, como Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal; misma que se reformaría en 1973 y que a la fecha sigue vigente.

TERCERA.- Podemos afirmar que el Régimen de Propiedad en Condominio, es el derecho real de propiedad, sobre un bien inmueble con indivisión forzosa, que pertenecen a varios dueños, mismos que gozan de un doble derecho, tanto de propiedad privada y exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa, derecho de copropiedad sobre las partes comunes, necesarias para el uso y disfrute del bien inmueble.

CUARTA.- En relación a los tipos de condominio, nuestro país a diferencia de otros países, contempla tres tipos que son el horizontal, el vertical y el mixto; de manera errónea ya que desde cualquier ángulo que se vea es el mismo tipo único, por ese motivo sugerimos que desaparezca de la Ley Sobre el

Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal, esa terminología y que sea reemplazada por la de "Departamentos , casas, viviendas o locales".

QUINTA.- Consideramos que aunque en la doctrina se aceptan como naturaleza jurídica del condominio diversas teorías como son las de Servidumbres, Superficies, Sociedades o de la Copropiedad (por mencionar las más difundidas), todas ellas son inapropiadas para el condominio en México, no obstante la que se eligió en nuestro país, para conceptuar la naturaleza jurídica del condominio es la menos aceptada por la doctrina ; y de ahí parte nuestro punto de vista para creer que no cabría ni dentro de la copropiedad, ni dentro de la propiedad privada, ya que al revestir la doble figura , debe reconocerse como una forma especial de la propiedad o más bien como una modalidad , ya que el objeto principal es adquirir un bien inmueble para obtener de él, el uso, el goce y la disposición jurídica, sin más limitaciones que aquellas que impidan o restrinjan el derecho de los demás propietarios y por lo mismo las que la ley disponga; con lo que la copropiedad sería la parte accesoria, ya que sería el complemento para el pleno disfrute del bien inmueble.

SEXTA.- En lo que se refiere a la confusión entre la propiedad privada y la copropiedad, es un hecho que en su

mayoría los condóminos desconocen la diferencia entre ambas propiedades y por ello las confunden, pero también es cierto que deliberadamente atentan contra los derechos de otros condóminos cuando quieren apropiarse o más bien se apropiar de los bienes comunes. Lo cual merece gran atención y por lo mismo nos inclinamos a sugerir que se dicten medidas como la educación condominal y las sanciones , y finalmente la creación de tribunales especiales para resolver asuntos relativos a los condominios.

SEPTIMA.- Partiendo de la idea de que no todos los bienes que se dicen comunes deben serlo, podemos afirmar que en lo que toca a patios y jardines se evitaría el problema de la apropiación y seguiría siendo de uso común , por medio de letreros que estuvieran a la vista en los que se señalara que dar un uso distinto a patios y jardines y o modificar su estética , es causa suficiente para ser sancionado, por las autoridades competentes, colocando dichos letreros también en las azoteas . Por lo que toca a las instalaciones de gas y su combustible, solo existen dos posibles soluciones que dejen de ser de uso común y otra que se exija de manera obligatoria que existan medidores de gas, lo cual debe estar regulado por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

OCTAVA .- El incumplimiento de las obligaciones por los condóminos, es el principal generador de problemas dentro de los condominios y pensamos que no es suficiente el artículo 38 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, ya que el mismo carece de coacción y que ante esta situación la obligación debe cumplirse de manera forzosa o impuesta judicialmente, y que lleve aparejada la indemnización .Sin embargo estamos consientes de que las medidas que se señalan en el artículo arriba mencionado son anticonstitucionales, ya que atentan contra las garantías individuales, pero también pensamos que si se regulan como medidas de presión para obligar a los condóminos a que cumplan con sus obligaciones, entonces deben usarse. Otra medida es la de presentar quejas ante la Procuraduría Social, la que estaría facultada dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, para imponer sanciones que irían desde 1 hasta 500 veces el salario mínima diario general en el Distrito Federal vigente, esto con la finalidad de que dicha sanción fuera reembolsada para el disfrute del condominio del cual salió, para que de este modo no fuera a parar a las arcas del Estado ; y aplicándose en los casos de reincidencia todo el rigor del artículo 38, como ya lo expresamos anteriormente salo para presionar.Y también que dicha Procuraduría debería realizar en todos los condominios , sus

llamados talleres para que los condóminos conocieran sus derechos y obligaciones y que esto fuera regulado por la ley arriba indicada.

NOVENA.- No es necesario simplificar la administración en los condominios, sino solo hacer algunos ajustes a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y uno de ellos es la educación condominal, impartida a través de lo que la Procuraduría Social llamada Talleres para la autoadministración de los condominios, con lo que se enseñaría a los condóminos sus derechos y obligaciones, con lo que los mismos conocerían las funciones del administrador, del Comité de Vigilancia y Asambleas, siendo implantada dicha medida en forma obligatoria.

DECIMA .- Dentro de nuestra Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, detectamos algunas irregularidades, contenidas en varios artículos por ejemplo, en el artículo 18 en el que se otorgan facultades a la institución oficial para reglamentar el derecho de preferencia por el tanto, lo cual por ir en contra de la jerarquía de las leyes no nos parece apropiado.

DECIMA PRIMERA .- En los artículos 19 y 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, pensamos que existe un mal planteamiento de a quien corresponde el derecho del tanto, porque dichos planteamientos contravienen los artículos 973 y 974 del Código Civil para el Distrito Federal, en los que se señala que el derecho del tanto no puede ser a favor del inquilino sino de los copropietarios, si esta medida se da para que en los condominios de interés primero se reforme el Código Civil para el Distrito Federal, y posteriormente la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal.

DECIMA SEGUNDA .- Dentro de los artículos 27, 31 y 32 podemos observar que están fundamentados en los principios de las sociedades y con esto queda desvirtuada la naturaleza jurídica de la copropiedad dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

DECIMA TERCERA.- Si bien es cierto que en el artículo 37 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, se utiliza el término intereses moratorios, también es cierto que debe ser cambiado por el de pago de un perjuicio ya que no es lo mismo pagar réditos de un capital, que resarcir de un perjuicio a un condómino o

condóminos afectados con la morosidad en el pago del mantenimiento por cuota ordinaria o extraordinaria.

DECIMA CUARTA.- El artículo 23 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, contiene el párrafo que además de absurdo es contradictorio, ya que nuevamente vemos como se le otorga más jerarquía al Reglamento de Condominio que a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, y si de lo que se trata es de que no existan condóminos con mayores derechos porque se presume que en el condominio todos tienen los mismos derechos como es que existe este párrafo ?, por ello decimos que tiene que desaparecer del citado artículo 23.

BIBLIOGRAFIA.

LEGISLACION

- Código Civil Para el Distrito Federal.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

DOCTRINA

- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Jurica. México 1960.
- Anrens, Henrich. Curso de Derecho Natural. 6a Edición Librería de Ch. Bouret, México 1980.
- Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, Pue., México 1965
- Besumen, Rafael. La Propiedad Separada de Pisos y Locales. Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Breviarios de la legislación y jurisprudencia. Ediciones Santillana. Madrid 1962.
- De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Sexta Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1986.
- De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. Primera Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1958.

- Fernández Mariano y Granizo Martín. La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1962.
- Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Segunda Edición. Editorial Cajica S.A. Puebla, Pue., México 1980.
- Martínez Radio, Antonio de la E. Estudios de Derecho Privado. Madrid 1962.
- Mazeaud Henri y León, Mazeaud Jean. Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda Vol. IV. Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1960.
- Puig Burtan, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Cosas. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1953.
- Peré Raluy, José. La Propiedad Horizontal. Dux, Ediciones y Publicaciones S.A. Barcelona 1961.
- Planiol Marcel y Gerges Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil, Los Bienes. Tomo III. Primera Edición. Traducida por José María Cajica Jr. Cárdenas Editor y Distribuidor de México 1983.
- Ramírez Sánchez, Jacobo. Introducción al Estudio del Derecho y Nociones del Derecho Civil. Tomo I Primera Edición Editorial Libros de México. México 1960.
- Rogina Villegas, Rafael. Teoría General de los derechos Reales. México 1947.

- Rubió González, Jorge. La Propiedad de la Vivienda. Ley de Propiedad Horizontal. Complementarias y Formularios. Ediciones Giner. Madrid 1960.
- Salvat M. Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales. Cuarta Edición. Tipográfica Editora Argentina S.A. Buenos Aires 1959.
- Wolff, Martín. Derecho de Cosas. Traducción de la 32a Edición Alemana con estudios de comparación y adaptación a la legislación y jurisprudencia españolas por Blas Pérez González y José Alguer. Vol. I, Posesión. Derecho Inmobiliario, Propiedad. 2a. edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1951.