

388
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" A R A G O N "

EL CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD COMO
FIGURA SUPLETORIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE EFREN VILLALOBOS AGUILAR



San Juan de Aragón, Estado de México, Abril de 1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1994



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 CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD
COMO FIGURA SUPLETORIA DEL REGIMEN
DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL
DISTRITO FEDERAL .

TITULO: " EL CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD COMO FIGURA SUPLETORIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL. "

I N D I C E

INTRODUCCION

P R I M E R C A P I T U L O

1. REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- 1.1. PROPIEDAD**
- 1.2. COPROPIEDAD**
- 1.3. USUFRUCTO**
- 1.4. FIDEICOMISO**

S E G U N D O C A P I T U L O

2. ASPECTOS JURIDICOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

- 2.1. CONTRATO DE COMPRA-VENTA**
- 2.2. ASOCIACIONES Y SOCIEDADES DE CONDOMINIOS**
- 2.3. REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES.**

T E R C E R C A P I T U L O

3. CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD.

- 3.1. CONSTITUCION DE SOCIEDADES**
- 3.2. CONTRATO DE ADHESION**
- 3.3. CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD**
- 3.4. DERECHO DE PROPIEDAD.**

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

A QUIENES bendicieron con la vida, y con sus
esfuerzos inagotables, desmedido amor, apoyo,
ejemplo y virtud, nos forjaron como hijos,
A mis padres EFREN VILLALOBOS y MARGARITA AGUILAR,
con mi más profundo cariño, respeto y admiración.
Me invade el orgullo de ser su hijo.

por esta oportunidad.

A mis hermanos:

ELIZABETH, MIGUEL ANGEL, ROSA MARIA,
ANA LUISA, LETICIA DE JESUS, JULIO
CESAR y JUAN CARLOS VILLALOBOS
AGUILAR, con todo mi amor fraternal,
por su comprensión y apoyo.

A QUIENES;

Ejercen su oficio en forma intachable, con cariño
pasión y desmedida entrega.

Comparten su sapiencia, difunden, sostienen y
justifican sus convicciones.

Estimulan con sus acciones, consejos y sirven de
ejemplo a los que inician, avanzan, tropiezan, así
como a los que creen en su momento dudar.

AMIGOS, y a los no tanto, también,

Mi agradecimiento por su comprensión, apoyo,
consejos, experiencias y en fin..., todos aquellos
interminables grandes momentos que juntos hemos
compartido.

siempre se los tendré presente.

Con especial afecto y respeto;

Al señor licenciado RAUL NAME NEME.

**AQUELLOS QUE COLABORARON EN MI FORMACION
PROFESIONAL.**

**Especialmente al maestro y amigo
licenciado FERNADO PINEDA ESCOTO.**

gracias.

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

Resulta imperiosa la necesidad de reconocer que el hombre siendo un ser inteligente, dotado de una facultad volitiva consciente, y guiado por esa inteligencia e impulsado por esa fuerza volitiva interna de que hablamos, la edificación de nuestra sociedad en general se encuentre a la altura de su naturaleza racional. Y bajo el conocimiento, que el hombre procura desde que nace y durante toda su vida, una constante lucha contra la naturaleza que lo rodea; tratando dominarla para sobrevivir, aún cuando a menudo ha tenido que luchar en contra del propio hombre, cuando entre sus semejantes pretenden privarle de su existencia, su patrimonio o de una vida digna de todo ser humano. De lo anterior, resulta paradójico el hecho, de que luchemos contra la naturaleza y también contra el hombre mismo, y acorde a las convicciones de Hobbes que "homo humini lupus", sea precisamente de la propia naturaleza del hombre mismo, de lo que nos servimos para poder subsistir y obtener tantas cosas, que sin ellas poco o nada podríamos conseguir.

Es de este modo, como el hombre descubrió su conveniencia y

aún la necesidad de sumar sus fuerzas con otros, asociándose para luchar contra la naturaleza y procurar de ella las ventajas que aislado, difícil o imposiblemente se las arrancaría.

Importante también, es considerar, que la satisfacción de necesidades materiales puede ser un principio generador de hechos sociales, pero a condición de que el hombre actúe como tal, esto es motivado por su razón y a impulsos de su libre voluntad.

Por lo antes señalado, resulta que el hombre conviva con sus semejantes, impedido por sus necesidades inherentes, inaplazables y fatales, cumpliendo así con la ley natural de su especie y evolución, consistiendo ello, la piedra angular que lo ha impulsado a vivir en sociedad.

Dentro de este mismo contexto generador de convivencia, por el que él hombre actúa según la ley de su razón y al amparo de su libre voluntad, para organizarse de la mejor forma para cubrir sus deficiencias físicas; de colmar su indigencia material, de conseguir la integración y mejoramiento de su ser y de su descendencia. Y dentro de éste mismo marco de necesidades se encuentre la vivienda, por ello, que a surgido la idea (desde los orígenes del hombre), de consolidar su voluntad jurídicamente a través de una forma tal y contractual, que le ofrezca de una manera sencilla y organizada, la satisfacción de sus necesidades de habitación, lo que viene a consistir en suma su finalidad común con otros individuos.

A ese tipo de formas comunitarias de compartir una edificación o servirse de ellas, como lo sanciona el Régimen de Propiedad en

Condómino de Inmuebles, no es una situación novedosa o desconocida para el hombre, ya que desde sus orígenes más remotos por necesidad y ausencia de recursos ha venido asimilándolas bajo diferentes rubros y denominativos, ya en forma de cavernas, calpullis, chinampas, etc, y en nuestro tiempo contemporánea en Condómino.

Acogiéndonos a este principio, es menester propio, proponer mediante el presente trabajo, una forma contractual, que sirva de instrumento para el aprovechamiento de una edificación e inmueble que sea accesible a toda clase de personas, tantos en cantidad, como la naturaleza de su estructuración lo permita, ello a propósito y al margen del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal, basado en los principios, legislación y naturaleza contractual de la Sociedad Civil.

En atención a la tendencia y motivo hoy de nuestro proyecto nos referiremos en el Primer Capítulo a los aspectos generales del Condómino, recapitulando algunos relevantes criterios de la Institución de la Propiedad, Copropiedad y el Usufructo; El Segundo Capítulo, se avocará precisamente al estudio del régimen jurídico de la Propiedad en Condominio; y en el Tercer Capítulo, nos referiremos de lleno al desarrollo de nuestro proyecto, puesto a su consideración bajo el denominativo de: "EL CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD, COMO FIGURA SUPLETORIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINO EN EL DISTRITO FEDERAL".

Y si ustedes nos lo permiten, entremos en materia...

PRIMER CAPITULO

1.- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1.1.- PROPIEDAD

1.2.- COPROPIEDAD

1.3.- USUFRUCTO

1. REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

De manera introductoria nos remontaremos a la propiedad comunitaria, ya que, la organización del condomino es de prematura creación, no así las formas de propiedad inmobiliaria colectiva, mismas que identificamos remitiéndonos a cualquier etapa de la historia que se tenga conocimiento, incluso a la propia de las cavernas, de manera especial a sus formas de organización colectiva cuando fué necesario darles uso de refugios o albergues.

A propósito autores como Laje señalan sin mayor preámbulo, que el origen del Régimen de Condominio, emanó de la facultad de dividir horizontalmente un inmueble, en el derecho babilónico 2,000 años A.C., en época del Rey Sippar, por el cual, el propietario original de un edificio de dos niveles, vendió la parte baja de éste, conservando para sí, el piso superior para su uso exclusivo (1). Situación que estableció precedente y costumbre, trascendiendo a las culturas egipcia y palestina, determinando así el antecedente más vivo del condominio de que se tenga conocimiento.

Por su parte Henri y León Mazeaud, sostienen que su reglamentación nace, en consecuencia de la Revolución Francesa en las provincias de Grenoble y Rennes; en Grenoble, por razón que la ciudad fué construida bajo encierro, debido a la escasez de espacio

(1) D.CIVIL, DERECHOS REALES II, PEÑA GUZMAN, LUIS ALBERTO, PAG.660

comprendiéndose fundamentalmente en dos torrentes maestros, quedando obligados los constructores de aquella época, a ejecutar edificaciones habitacionales preponderantemente elevadas para dar cabida a dueños diferentes; En la ciudad de Rennes en cambio, se originó a consecuencia de un incendio devastador en el siglo XVIII, catastrófico hecho que dió pauta para que los propietarios de los fundos afectados se reuniesen a unificar recursos (por cierto escasos por el alto costo de la vida), y con ello edificar algún tipo de inmueble, erogando su costo equitativamente, y que en lo futuro les albergaría y serviría de habitación con carácter permanente (2).

Por lo que se refiere a nuestro país, en el derecho prehispánico, sus antecedentes más vivos, fué sin lugar a dudas las provocadas en los que se le denominó "CALPULLI ó CHINANCALLI", llamadas así a formas aparcadas de tierra sobre chinampas, pertenecientes a la tribu originalmente y posteriormente a familias, pero siempre con el carácter colectivo en la titularidad de su derecho de propiedad (3).

De otros tiempos y épocas no existen antecedentes que podamos con certeza afirmar, referentes al régimen de propiedad en condominio, por la forma en que se concibe en nuestros días, ya que los datos resultan imprecisos, así como a la razón que éste presupone determinados requisitos de una propiedad organizada particularmente con ese fin.

En la acepción original y contemporánea de nuestro derecho, el Lic. Sánchez Román, define a la propiedad en condominio, como: "El

(2) LECCIONES D.CIVIL, PARTE II, VOL. IV, HENRI Y LEON MAZEUD, PAG. 45
(3) EL DERECHO PRECOLONIAL, MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO LIC. PAG.

derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa, dividida materialmente"(4). De lo anterior, se infiere, la existencia del ejercicio de un derecho colectivamente organizado con motivo de un estado de copropiedad.

Por lo que nos invita considerar, que el régimen de propiedad en condominio, emana como una forma específica de copropiedad, la que a su vez tiene razón de ser, con motivo de la institución de la propiedad. Figuras de las cuáles ahondaremos su estudio posteriormente. Sin embargo, creemos prudente enmarcar la situación del condomino y su relación estrecha de raíz con la copropiedad.

Introduutoriamente dejaremos establecido que la copropiedad tiene lugar jurídicamente; "Cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas"(5).

Otro criterio sin embargo, equipara la figura de la copropiedad al condominio, afirmando; "Que existe pues copropiedad o condominio cuando un derecho de dominio es ejercido por una pluralidad de personas a la vez".(6)

No debemos olvidar, que la estructura del régimen propiedad en condominio supone una comunidad de dueños, situándose en tal concepto, a todas aquellas manifestaciones humanas en que más de dos personas se relacionan conjuntamente para el disfrute de una cosa o de un derecho. Bajo el principio de nuestro estudio, son ese tipo de manifestaciones las que consideramos a priori.

Refiriéndonos también por cuestión de materia, a las cosas y bienes inmuebles, así como a los derechos de propiedad que con tal relación, sean ejercidos.

(4) ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL T.II, SANCHEZ ROMAN PAG 178 CITADO POR DE PINA RAFAEL , ELEMENTOS DE D. CIVIL MEXICANO VOL. II.

(5) DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, PAG. 145

(6) DERECHO CIVIL, DERECHOS REALES, MUNOS, LUIS DR. PAG. 124

Partiendo de tal premisa, la figura del condominio se concibe, como; " La combinación de formas de propiedad privada y copropiedad de bienes comunes, respecto de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible " (7).

Atendiendo a la naturaleza del condomino y considerándole una modalidad del dominio, suele manifestarse por dos aspectos de raíz;

- a).- Cuando cada dueño tiene una parte alicuota o cuota parte de la cosa, como lo sostiene la teoría romana de la copropiedad.
- b).- Que el bien o la cosa en global, pertenece a la colectividad sin indivisión ideal alguna de partes, criterio fundamental de la teoría alemana de la propiedad en " mano común " (Gesamnte Hand).

La primer consideración es la que adopta nuestra doctrina, ya que en términos más específicos, entiende al Condominio, como una relación de igualdades, limitadas reciprocamente en una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de igualdad de derechos sobre la misma cosa, limitando a su vez a cada dueño la facultad de goce y de disposición, cuando así lo exigen las facultades ejercidas por los demás, así Scioaloja (8). Tal principio, se finca en el criterio tradicional romanista, que determina y caracteriza a la propiedad, como un derecho absoluto y unipersonal: absoluto.- porque se extendía en materia inmobiliaria

(7) EL CONDOMINIO, GUZMAN ARAUJO, GERARDO, PAG. 16

(8) cfr. DERECHO CIVIL, MUÑOZ, LUIS DR., PAG. 126

por encima hasta el cielo (usque ad coelum), y por debajo hasta el centro de la tierra (usque ad centrum ad inferos ad profundum), a diferencia del criterio adoptado por la legislación romana, que respecto de la Institución de la Propiedad, le consideraba, " Como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar " (9).

Este absolutismo patente en la propiedad romana, no resultó tan contundente, como lo afirmaron los doctrinarios con criterio más romanista que romano, ya que fué restringido el ejercicio del derecho de propiedad, incluso en la Ley de las Doce Tablas, que impuso prohibición al propietario de un fundo, cultivar o edificarlo, hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, debiendo con tal efecto, dejar un espacio libre mínimo de dos y medio pies; así como de abstenerse de ejecutar trabajos que pudieran cambiar o modificar el curso de las aguas de lluvia (10), estableciéndose por primera ocasión los derechos reales como " Jura in re aliena ", traducidos actualmente como servidumbres.

Cabe mencionar, que no todos los analistas y estudiosos de la materia, equiparan al Condominio con la copropiedad, a propósito de la cual, resulta ilustrativo el particular caso de los franceses Planiol y Ripert, quienes al Régimen de Propiedad en Condominio no lo coinciden como una forma verdadera de copropiedad. Ya que el Condominio, supone que cada uno de los dueños tienen derechos exclusivos y compactos sobre su unidad condominal, pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario, excepto de aquellos los cuáles se deriven de obligaciones

(9) TRATADO PRAC. DE D.C. FRANCES, T.III. PANIOL Y RIPERT, PAG. 199
(10) cfr TRATADO DE DERECHO ROMANO, PORTE PETIT EUGENE, PAG. 230

resultantes de las relaciones especiales de voluntad a que está sometido; y, que simultáneamente, determinadas porciones del objeto de propiedad se hallan en división forzosa. Pues en opinión de los citados Paniol y Ripert, en este particular caso, se resume a una superposición de propiedades distintas y por separado, complicadas en la existencia de una propiedad que afecta las partes comunes por fuerza, o bien destinadas al uso común de los propietarios, siendo la característica de esta singular forma de propiedad, la coexistencia de la propiedad exclusiva de una parte de la cosa y la copropiedad de otra parte. Siendo el titular por tanto, propietario parcial de la cosa materia de propiedad y copropietario de otra parte distinta de la misma (11).

El criterio adoptado por la teoría alemana, denominada " Propiedad en Mano Común ", en traducción a su origen germánico " Gesamte Hand ", supone una forma de indivisión mediante la cual, una masa de bienes perteneciente a todos los miembros de una colectividad, no estaría sujeta a participación por razón de su afectación, es decir; es una comunidad sin indivisión, y aún que se trate de una masa de bienes y no de un bien determinado en particular, es ejercida en su derecho de propiedad por la totalidad de los miembros; en forma unánime y no por cada uno independiente - mente de su proporcionalidad concurrente y de naturaleza indivisible o fraccionable (12).

Ubicándonos de nueva cuenta, en el derecho positivo mexicano el Dr. Luis Muñoz, aún cuando se refiere indistintamente a la copropiedad y el condominio, define a éste último, afirmando: " Que

(11) TRATADO PRAC. DE D.C. FRANCÉS, T. III. PLANIOL Y RIPERT, PAG. 279

(12) DERECHO CIVIL, DERECHOS REALES, T. VI, RIPERT B., PAG. 100

es un derecho sobre una cosa indivisa ejercido de manera igual y conjunta por varias personas, las cuales gozan de las facultades dominicales en medida idéntica o diferente según la proporción en que cada una de ellas concurre en las utilidades y cargas del objeto " (13).

Asimilando lo anterior, mencionaremos algunos de los principales elementos del Condominio:

- a).- Una pluralidad de propietarios quienes ejercen su derecho de propiedad de manera idéntica, simultánea y conjunta sobre un mismo bien.
- b).- Por tal virtud, su derecho es de medida idéntica sin discriminación alguna, sin embargo, su estatus de participación, es decir, su derecho proporcional, radica en la facultad de ejercer su derecho, y, a su vez, en esa medida la carga de su obligación en relación al objeto.

La fuente jurídica del Condominio, la encontramos en las disposiciones relativas a la copropiedad que se ocupa el Código Civil vigente para el Distrito Federal, confirmando el criterio de que la copropiedad supone el género y el Condominio la especie de ésta, resultando obligada entonces, nuestra remisión al texto del artículo 938 del citado ordenamiento, que a la letra reza:

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

Y a su vez, el numeral 951, refiriéndose de forma especial al Condominio, establece:

Art.951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles del aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

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

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

Del numeral en cuestión, se desprende, que los derechos y obligaciones de los condóminos se establecen jerárquicamente, como sigue;

- 10.- Por la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.
- 20.- La Escritura de Compraventa correspondiente.
- 30.- El Reglamento Interior del Condominio.
- 40.- La Ley Reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- 50.- Las disposiciones del Código Civil que le fueren aplicables. Y por último,
- 60.- Las demás Leyes que le fueren aplicables.

Ello supone, que las relaciones jurídicas de los condóminos quedan supeditadas, en primer lugar, a la voluntad de la parte o partes que convengan establecer el Régimen de Propiedad en Condominio, así

como a quienes transmitan la propiedad de los bienes afectos a régimen; en segundo lugar, a la voluntad de las partes que lo adquieran, y, en consecuencia; relegándose a tercer y último lugar, las disposiciones relativas que de ésta figura establecen las normas jurídicas aplicables.

Creemos que, con la diversificación de todos aquellos elementos que pueden establecer derechos y obligaciones en el Régimen de Propiedad en Condominio, en los propietarios de éstos, da a diferencia de facilitar la determinación específica de cada uno de ellos, a conflictos para lograrla, ya que deja al arbitrio de las partes su establecimiento y regulación, y esta, aún cuando en muchos de los casos puede resultar medianamente aceptable en la práctica, nos percatamos que en la inmensa mayoría de los casos, las personas a quienes corresponde su constitución, establecimiento y manejo, lo ejecutan en forma jurídicamente desinteresada, con fines eminentemente de lucro, o su actividad y profesión, en cualquier hipótesis, es distinta del área del derecho, consecuencia de lo cual, su regulación adopte tendencia a diversificarse provocando desorden jerárquico en su reglamentación legal (ya que no se atiende primordialmente a las formas legales establecidas para el condominio, la copropiedad y la propiedad, sino a intereses preponderantemente económicos de quienes lo provocan). En el mismo orden de ideas, sostiene el Lic. Ernesto Gutierrez y González se viene reglamentando, a propósito de lo cual en forma irónica comenta en su tratado, "...Que con anterioridad al 28 de Diciembre de 1972, fecha en la que se publicó en el Diario Oficial de la

Federación la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales", Ley que es reglamentaria del Art. 951 C.C.; Sin embargo este citado ordenamiento, que en su texto integro ha sido transcrito, no encontraba aún vida jurídica ya que aún no era vigente, debido a lo cual, fue necesaria su modificación y complementación a la redacción actual, y hasta fecha 4 de Enero de 1973 en que fué expedida y promulgada la reforma del citado artículo 951 C.C., en el Diario Oficial de la Federación, con un término de 7 días posteriores a su Ley Reglamentaria y cuyo texto integro alude el artículo 1o. de la Ley mencionada en primer lugar; único razonamiento idóneo a lo anterior, señala el referido autor, quizá que su promulgación coincidió al día de los Santos Inocentes" (14).

Por otra parte y a efecto de situarnos en tema, remitámonos primeramente a la Institución de la Propiedad.

1.1. LA PROPIEDAD :

En el derecho civil, se admite generalmente la clasificación de derechos reales; en principales o de goce, y en secundarios o de garantía.

Los PRINCIPALES.- son aquellos que poseen vida independiente, de manera tal que no dependen para su constitución de un derecho anterior, ni lo garantizan, sino que estos se ejercen como un poder directo e inmediato sobre la cosa, para obtener de ella un aprovechamiento, clásico ejemplo, la propiedad.

Sin embargo, los SECUNDARIOS.- siempre dependen de un derecho

personal y su función jurídica consiste únicamente en garantizar el cumplimiento de una obligación contraída, y en consecuencia la existencia de un crédito determina y condiciona, la del derecho real accesorio, ejemplo, la hipoteca.

Así vemos que la propiedad es el derecho real por excelencia y atendiendo a su amplitud, es considerada por la doctrina, como el derecho real típico por excelencia.

En el antiguo derecho romano, la institución de la propiedad no conocía las características y fisonomía que presenta hoy en día, su diferencia, atiende a la influencia que tiene la evolución de la sociedad y el progreso que ésta ha alcanzado, logrando con ello variar las ideas acerca de ésta, de manera tal que a operado un cambio, en virtud de la mayor importancia que ha tomado la sociedad sobre el individuo, por lo cual éste encuentre de alguna forma, restringidos sus derechos para ejercer la propiedad dentro de la sociedad, a lo que denomina la doctrina, como tendencia socializadora del derecho.

Sin embargo, tenemos que recordar, que el derecho de propiedad nace en virtud de la legítima y justa aspiración del hombre a tener algo que le pertenezca, es decir, susceptible de patrimoniarlo con exclusión de los demás individuos, con la firme idea de verse asegurado de ésta forma de su propia subsistencia y la de aquellos que le interesan. Algunos autores la relacionan íntimamente con el derecho natural, porque encuentra su gérmen en la simple consideración de que todos los seres humanos aspiramos de algún modo a tener algo propio, o dicho de otra forma, a la propiedad

privada. Este hecho se verifica a través de todos los pueblos, de todas las culturas y en todos los tiempos, es por ello que nos precipitamos a concluir, en primer término: "que la propiedad privada encuentra su raíz en la naturaleza misma de la humanidad".

La doctrina de la Ley Natural, sostenida por autores como Mirabeum y Bentham, afirma, que la propiedad y la ley natural han nacido simultáneamente, y por tanto, con anterioridad a las leyes positivas no existía propiedad, y que ésta desaparecería en el propio instante que las leyes que la sancionan (citado por el licenciado Rafael de Pina en su obra, Elementos de Derecho Civil Tomo II), y en justa razón la propiedad debe entenderse como obra exclusiva de la ley, ya que la garantía otorgada por el poder público es lo único que puede sancionar la renuncia de todos y servirle como justificación al disfrute de uno solo.

Como hemos señalado, en el derecho romano, el derecho de propiedad se caracterizó, por ser el más completo señorío que se podía ejercer sobre una cosa corporal, y aún cuando dicha institución no fué definida por los estudiosos de la época, si en cambio, le determinaron tres aspectos fundamentales, que implícitos unos a otros nos motivan a definir al derecho de propiedad: "como el derecho de usar, disfrutar y abusar de una cosa con las limitaciones que fijen las leyes", en virtud que otorgaba a su dueño las siguientes facultades;

IUS UTENDI O USUS.- La facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de sus servicios, así como de

los frutos que tuviere capacidad ésta de producir.
IUS FRUENDI O FRUCTUS.- El derecho y facultad de hacer suyos los frutos de la cosa. Y el,
IUS ABUTENDI O ABUSUS.- La facultad de poder consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella en forma definitiva, ya sea destruyéndola o enajenándola, sin entenderse por concepto de abuso, el ejercicio de su titular para contravenir ordenamientos jurídicos previamente establecidos.

Dentro de este mismo marco jurídico, se le asignaron a la institución de la propiedad relevantes características; sosteniéndose entonces que era un derecho **ABSOLUTO**, **EXCLUSIVO** y **PERPETUO** (15).;

ABSOLUTO.- Pues su titular podía ejercerlo sin obstáculo alguno que impidiese el uso, disfrute y abuso, que amplísimos se le reconocían.

EXCLUSIVO.- Porque el dominio fué considerado como un poder jurídico total, impidiéndose ejercerlo por dos o más personas, simultáneamente. Y,

PERPETUO.- Ya que una vez nacido, no desaparece ni se extingue, aún cuando perezca su titular o cambie, el derecho subsistirá entonces consolidado en otra persona, a quien se le transmitirá por cualquier título.

Sin embargo, al propietario investido de tales facultades y caracteres, tenía en apariencia un poder eminentemente absoluto

(15) cfr. D.CIVIL, DERECHOS REALES, T.IV, LA LEY, RIPERT B. PAG.88

para ejercer su derecho como mejor le pareciere, respecto de la cosa suya. A pesar de lo cual, la legislación romana le impuso algunas restricciones en La Ley de las Doce Tablas, prohibiendosele al propietario cultivar su campo o edificarlo, hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, previendo un espacio de una línea divisoria de cinco pies de terreno separaba los fundos de tierra (*confinum*) y las casas (*ambitus*), recibiendo el nombre de "INSULAE" las cuales no podían adquirirse por usucapión. El propietario de un fundo de tierra debía abstenerse de realizar trabajos que pudieran modificar el curso de las aguas de lluvia o que fueran susceptibles de dañar los fundos superiores o inferiores. Por otra parte, se otorgaba al vecino amenazado de perjuicio, la acción *aguae pluviae arcerdae* (la facultad de llevar a cabo todos los actos tendientes a restablecer su estado primitivo), aquellos lugares que hubieran sido modificados en su perjuicio.

En apariencia, los romanos no conocieron de forma específica la figura de la expropiación por causa de utilidad pública, sin embargo, es preciso mencionar, que en esas épocas fueron afectados intereses de particulares por causas de interés colectivo, consistentes en la reparación y arreglo de acueductos, así como del restablecimiento de la vía pública (16).

Los *Ius naturalistas* de los siglos XVII y XVIII, retoman la institución de la propiedad, fincándola bajo los principios de la naturaleza misma. Desarrollándose al efecto teorías como las siguientes; aquella de incipiente criterio, en que las cosas que se hallan en la naturaleza, se encuentran destinadas y dispuestas al

servicio del hombre, esperando únicamente ser aprehendidas por él (antecedente Corpus Juris); otra sin embargo, resaltan mayor importancia a la personalidad y a la libertad del individuo, que al instinto adquisitivo que la naturaleza lo ha dotado.

Para Ruggiero, el concepto de propiedad, manifiesta no a la suma de facultades que hemos hablado, sino, a la unidad de poderes conferidos a su titular, y en tal virtud, al más completo señorío general del que forman parte todos los poderes imaginables y no sólo manifestaciones de su plenitud, por lo cual no es posible enunciar en carácter limitativo lo que no se puede hacer, ya que dicho límite le es impuesto por las normas jurídicas en virtud de la concurrencia de los derechos ajenos (17).

En atención a lo antes expuesto, sostenemos, que conjunta a la evolución de la sociedad, se ha desarrollado la institución de la propiedad. Y en virtud, que los individuos por razón de su naturaleza, pretendiesen, cada uno a su arbitrio, apropiarse de los bienes existentes y en aparejada consecuencia, dar pauta a conflictos de intereses inagotables, con los demás individuos de la colectividad, sin embargo su prudencia evita que así sea, instituyéndose la propiedad privada, que una vez dividida y protegida ésta, es el medio o escudo, por decirlo así, que impide ese conflicto de intereses. La profundidad de esta filosofía aborda también el pensamiento de la política, produciéndose así la famosa doctrina del "CONTRATO SOCIAL", cuyo principal exponente Jean Jacques Rousseau, fincada en razonamientos, tales como, que los hombres para salir del caos de su egoísmo fundaron un ente

(17) INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, VOL.I RUGGIERO, PAG.532 CITADO POR DE PINA RAFAEL, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, VOL.II

colectivo, denominado Estado ordenador, con lo cual es garantizada la seguridad de los individuos de la colectividad.

Y también aludimos aquella teoría, cuando la propiedad privada es concebida por la comunidad, donde el Estado es el propietario originario y la propiedad privada se constituye por una forma similar a la concesión, porque, si bien es cierto que el propietario es el dueño de los bienes, debe sin embargo, sentirse como administrador de éstos que le han sido confiados.

Este nutrido grupo de teorías nos invitan razonar, hasta que punto las restricciones y modalidades impuestas por la comunidad lleven a la propiedad privada en su evolución, porque ha sido y será siempre, producto de la diferencia progresiva de los seres humanos (18) y en función potestativa de sus intereses y patrimonio.

Para referirnos al patrimonio, resulta necesario establecer su acepción, para lo cual avocándonos a la definición del Lic. Ernesto Gutiérrez y González, conceptualizaremos paralelamente; "Al conjunto de bienes, Derechos y Obligaciones de una persona de carácter pecuniario o moral, y que constituyen una universalidad de derecho " (19).

En tal concepto, el derecho de propiedad, es constitutivo del patrimonio, y, que continuando la evolución de la propiedad como una forma de patrimonio de la persona necesaria en todo tiempo, así como a la imperativa necesidad de los individuos de la sociedad de protegerse de los derechos de los demás, optando como lo señalamos, en facultar al Estado a fin de que éste último, regule las

(18) DERECHOS REALES, VOL. II, HEDEMAN, J.W., PAG. 20-21

(19) EL PATRIMONIO, GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, PAG. 318

relaciones de la comunidad y evitar conflictos entre los individuos en la medida de lo posible, dotándolo para ello de fuerza coactiva e imperatiuva, a efecto de lograr su autoridad soberana, vía estado regulador.

Es por ello, y reiterando la idea que el interes social y económico que predominantemente ha infuido de forma definitiva en el derecho moderno y que ha desvirtuado la idea tradicional del absolutismo del derecho de propiedad, conceptualizado originalmente por la teoria clásica, para proporcionarle el giro necesario y esta institución jurídica tenga un concepto más acorde a su realidad, es decir más demarcadamente social, y precisarla entonces con un fin eminentemente social.

Por otra parte, a pesar de las limitaciones que han demarcado el sentido social del derecho de propiedad, conserva intacta las siguientes características;

1.1.1.- La dominación de la cosa.- Ya que el propietario decide acerca del destino jurídico de la cosa; dispone de su cuerpo físico, y sus factores abarcan el objeto en todas sus partes.

1.1.2.- En el aspecto personal.- Acogiéndose el poder del propietario, bajo el principio de titularidad con exclusión a los demás de la cosa, en función a la naturaleza de esta característica, emerge sobre la figura práctica del derecho de prohibición, para cuyo ejercicio está protegido el propietario por cuanto se le otorgan acciones, principalmente, contra el despojo, y contra la simple perturbación. Sin embargo es potestativo de su voluntad, el permitir que otro adquiera alguna forma de

aprovechamiento de la cosa, siendo de esta manera como se constituyen los derechos de tercero.

1.1.3.- De propiedad superior e inferior.- Esta encuentra su fundamento, en el principio, que junto al propietario no puede surgir otra persona con el mismo carácter, sino que a este otro, compete a lo sumo un "Jus in re aliena" (derecho sobre la cosa ajena), deslindado de la propiedad. Es decir, la propiedad atribuye a uno la propiedad de nivel inferior, aún cuando reconoce la existencia de los derechos de ambos propietarios, porque entabla las relaciones en una propiedad dividida (20).

La doctrina mexicana define al derecho de propiedad por el Lic. Rafael de Pina, como el derecho; " Aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes " (21). De lo que se deduce el sentido de nuestro instrumento regulador, al tiempo que garantiza al titular de derecho de propiedad al goce de la cosa, estableciendo con tal respecto, la condición, que al ejercer su derecho no infrinja los dispositivos legales de carácter social. Por ello que el derecho de propiedad se encuentra sujeto a las modalidades y limitaciones establecidas en la Ley, como lo precisa textualmente el artículo 27 constitucional, dispositivo en el cual además se mencionan figuras jurídicas, como la expropiación forzosa y demás instituciones afines a las relaciones de vecindad, en las que se prohíben la generación de actos emulativos, así como la transmisión y adquisición de determinados bienes, disposiciones mismas que tutelan el interés público, en atención al sentido

(20) cfr. DERECHOS REALES, VOL. II, HEDEMAN, J.W., PAG. 141-147

(21) ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, TOMO II, DE PINA, RAFAEL, PAG. 63

social de la propiedad y de también su función social.

1.2. COPROPIEDAD

Para no confundirnos, hablaremos primeramente de situación, no así de institución jurídica, que guardan algunos bienes, traslademonos a entonces a la copropiedad, su primera concepción por el Lic. Rojina Villegas, cuando; "Una cosa o un derecho patrimonial pertenecen proindiviso, a dos o más personas", en virtud, que los copropietarios carecen del dominio sobre partes determinadas de la cosa, que se resuelve, en un derecho ideal sobre todas y cada una de las partes del bien en cierta proporción, a lo que llaman parte alicuota (22).

Establezcamos el concepto denominado "parte alicuota", que se refiere específicamente a la función aritmética y de proporción, cuyo menester, resulta un representativo concurrente de la unidad, de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación varía según la proporción que los mismos ejerzan sobre la unidad de la cosa de manera ideal, pudiéndose decir, que cada copropietario es dueño absoluto de su parte alicuota, y desde ese punto de vista, sufre las restricciones o modalidades en el ejercicio de su derecho de propietario (23).

Esta situación de propiedad, puede ser provocada de manera accidental o bien esencialmente temporal. Entonces este tipo de copropiedad podrá tener fin, siendo susceptible de partición.

Un bien o cosa perteneciente a varias personas se encuentra en

(22) DERECHO CIVIL, TOMO IV, ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, PAG. 345

(23) DERECHO CIVIL, DERECHOS REALES, T. VI LA LEY, RIPERT B. PAG.99

indivisión, cuando el derecho de cada copropietario recae sobre el conjunto (y no sobre una parte determinada), de la cosa común (24). y su derecho consistirá en la " cuota-parte " correspondiente a la proporción porcentual que cada individuo detente aritméticamente, como un tercio, un cuarto, etc., en relación al objeto, produciéndose así, una disociación entre el derecho de propiedad y la cosa sobre la cual recae. Sin embargo, la cosa o bien, sujetos de copropiedad permanecerá, íntegra y materialmente, es decir, bajo estado "indiviso", pero fraccionado su derecho, en cuanto a su titularidad.

Es prudente no equiparar los bienes indivisos a los que corresponden a una persona moral, porque los primeros pertenecen a una colectividad de propietarios, y los segundos, a una sola persona que es la única propietaria de los bienes, difiriendo así la sociedad de la copropiedad, como formas de apropiación colectiva.

Reafirmando el concepto de copropiedad, señalaremos que;
"...existe copropiedad cuando la cosa o el derecho corresponde a la titularidad de varias personas, sin que se especifique que parte le corresponde a cada una de ellas, ya que la cosa es de todos en conjunto, sin división material de partes" (25).

De los antecedentes del derecho romano con respecto de la copropiedad, el Lic. Rafael de Pina, en su obra "Elementos de Derecho Civil", apunta, que el derecho de propiedad se atribuía a cada uno de los codueños una cuota intelectual (alícuota) de aquello objeto de la copropiedad, es decir, que existen varios

(24) cfr DERECHO CIVIL, T.III, ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, PAG. 345

(25) EL PATRIMONIO, GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, PAG. 307

derechos de propiedad sobre la misma cosas, sosteniéndose a la vez, que el bien objeto debe considerarse dividido intelectualmente y no físicamente; y con respecto a la división de los derechos de la cosa común.- es objeto de un derecho único de propiedad seccionado en su titularidad por cuotas ideales, esta situación otorga a los titulares de dichas partes ideales el nominativo de copropietarios, los cuáles tienen el derecho sobre la totalidad de la cosa, pero correspondiéndoles únicamente sus facultades en razón de la participación proporcional en la misma.

1.2.1. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD.

Virtud a su naturaleza podemos clasificarla de dos distintas formas, como lo son:

1.2.1.1.- COPROPIEDAD CON INDIVISION TEMPORAL.- Tiene origen cuando dos o más personas se encuadran en calidad de titulares de derechos de propiedad de una sola cosa, es decir, cuando su derecho recae sobre el conjunto del objeto, la cual permanece entera en esencia, la facultad de su titularidad es la que se fracciona (con carácter temporal), como en el caso de la masa de bienes constituyentes de un legado ó bien de un proyecto de subdivisión, misma que concluye cuando la cosa susceptible de fraccionarse se fracciona. Situaciones ámbas en las que, el propietario conserva su derecho correspondiente de su cuota-parte, ya que este derecho real no es otra cosa, que la facultad de un derecho disminuido por el ejercicio concurrente de otros, sobre la

misma cosa.

Bajo esta forma de indivisión, cada uno de los copropietarios, tiene la facultad de poder usar libremente la cosa común, sin embargo tiene la firme condición y el deber de respetar el ejercicio del derecho de los restantes copropietarios. Así mismo tiene restringido introducir a la cosa común un cambio real tal que la modificaré en su forma o destino original. Por otra parte su administración; resulta compleja, pues supone la necesaria concurrencia de los titulares del derecho de propiedad, y por ende, requiere de su unanimidad en las decisiones.

Los efectos derivados en la acción de partición de los bienes a que nos estamos refiriendo, se consideran declarativos y hasta retroactivos. Ya que si bien es cierto, en el instante mismo de la disociación, por la cual se atribuye una parte divisa del bien afecto de manera exclusiva a su titular, se produce la metamorfosis de derechos indivisos a divisos. De manera tal que los bienes adjudicados al antes copropietario, pueden llegarse a considerar como autónomos e independientes, de los derechos emanados, durante el periodo de indivisión, en relación con los demás copropietarios concurrentes. (Vr. comunmente en la sucesiones).

1.2.1.2.- COPROPIEDAD CON INDIVISION FORZOSA.- Se encuentra destinada al servicio en común de dos o más dueños. Ante esta situación no cabe posibilidad de realizarse partición alguna, en virtud a que los copropietarios tienen necesidad de servirse de ellas, no siendo atribuibles por tal a una sola persona, y a los

cuales obedezca su característica de ser FORZOSA y PERPETUA.

En la indivisión forzosa las partes comunes pertenecen a los copropietarios, quienes simplemente ejercen su derecho (conciliable con los demás), usándolas sin modificar ni variar su esencia.

Este tipo de copropiedad por entenderse de naturaleza perpetua, hace necesaria su regulación en cuanto a las relaciones entre sus coparticipes, rigiéndose así el uso en las edificaciones de áreas destinadas a los servicios de uso común, como: las de circulación, de estacionamiento, cimentación, de asoleaderos, ajardinadas, etc. Este principio de copropiedad es aquel que da lugar al Régimen de Propiedad en Condominio, tema que en lo subsecuente será motivo de estudio.

1.2.2. TEORIAS ACERCA DE LA COPROPIEDAD.

Iniciamos con la denominada "de la división ideal de partes", la que nuestro Código Civil toma inspiración para sancionar al Régimen de Condominio, sobre la idea, que cada copropietario posee la facultad de ejercer su derecho sobre la unidad total de la cosa, en proporción de la titularidad que éste ejerza respecto de los demás condóminos, quienes de igual forma, participan concurrentemente en razón de su parte alicuota o cuota parte, que les corresponde. Considera también, que el derecho de propiedad se fracciona, resultando que cada condómino tenga derecho sobre la titularidad de la cosa, en proporción de su cuota parte, y que por tal carácter a su vez, le corresponde una parte material y proporcional de la cosa, y simultáneamente la facultad de ejercitar

el dominio exclusivo y absoluto de superficie delimitada y determinada, que resulta parte integrante del Condominio.

De lo anterior se desprenden dos aspectos relevantes; la existencia de un derecho de propiedad individual sobre la parte que detenta o usa en forma exclusiva el codueño, y, un derecho de propiedad común sobre las partes que permiten el acceso y hacen posible el aprovechamiento de las unidades condominales.

La tesis encabezada por Enneccerus, Minperdey y Wolft, establece en esencia, que sólo puede existir una copropiedad absoluta de la cosa, y no, simultáneamente un conjunto de propiedades individuales sobre la misma. Ya que existe contradicción y contraposición, entre las partes comunes y las individuales de la cosa, conflicto a menudo frecuente dentro del Régimen de Propiedad en Condominio, hoy en día.

Partiendo de que la copropiedad y la propiedad individual, son excluyentes recíprocamente una de la otra, no es posible concebir la existencia de ambas figuras simultáneamente, sobre la misma unidad de derecho, ni la existencia por un lado, de una facultad de copropiedad absoluta, y, por otro, un derecho exclusivo determinado sobre el mismo objeto.

Concluyéndose entonces, con la previsión de no confundir los conceptos de copropiedad y propiedad individual antedichos, deberá asignarse a cada partícipe "un derecho exclusivo de uso y aprovechamiento dentro de la cosa, respecto de las partes que les hubieran asignado " (26). Ya que desde nuestro punto de vista no se contraponen el concepto de copropiedad de la unidad, a la pluralidad

(26) Op. Cit., PAGS. 312-314

de derechos individuales dentro de la misma cosa, toda vez que son derechos previamente establecidos.

El Lic. Gutiérrez y González apunta, en su obra "El Patrimonio", que la copropiedad lejos de ser una modalidad de la propiedad es una forma especial del derecho real de propiedad, y así mismo, puede llegar a presentarse como una situación "accidental del derecho de propiedad" con carácter temporal, o que en su caso se origine por la naturaleza misma de la cosa sobre la cual recae y tendrá entonces el carácter de forzosa.

Por ello debemos presuponer, como sus elementos; una pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad, la unidad física del objeto (cosa-derecho) sobre el cual recae, y, cuotas ideales, partes alicuotas, partes indivisas o proindiviso, correspondientes a cada propietario, o términos sinónimos de todos ellos.

La pluralidad de sujetos aludida, refiérese a cuando menos dos titulares de un mismo derecho real respecto de una sola cosa.

La unidad en el objeto, consiste, que los cotitulares reunidos ejerzan el dominio sobre el objeto conjunto, sin deslindarse la parte material de cada uno, y ante el supuesto de una pluralidad de objetos sobre los cuales se ejerza, no pueda determinarse cual de ellos corresponde a cada uno, particularmente.

Las cuotas ideales del corpropietario, son determinadas en el porcentaje que posee cada uno de ellos, respecto del bien sujeto a régimen de copropiedad.

Nuestro Código Civil vigente, aún cuando no define a la

copropiedad señala;

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

De lo que apreciamos, que un objeto susceptible de pertenecer a la vez a varias personas, que ejercen concurrentemente su derecho de propiedad sobre ésta, quienes participan concurrentemente en los beneficios tanto como en las cargas, proporcionalmente, presumiéndose iguales en tanto no se acredite lo contrario.

Asimismo nuestra legislación, tutela las relaciones de los copropietarios en los artículos del 938 al 979 del C.C., los cuales establecen la imposibilidad para cualquiera de los codueños; de alterar el bien común aún cuando resulte de beneficio colectivo, e impone, que los acuerdos para la administración de la cosa común son obligatorios para los participantes, en la inteligencia que predominan los intereses representados en mayor proporción.

1.2.3. CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION:

1.2.3.1.- VOLUNTARIAS.- Que se encuentran establecidas, y que en principio del artículo 939 del C.C., otorga la facultad de subdividir la propiedad, ya que a nadie puede obligarse a permanecer en la indivisión.

1.2.3.2.- FORZOSAS.- Aquellas provenientes del artículo 939 in fine del C.C., que por esencia de las cosas o por disposición de la ley el dominio debe mantenerse indivisible.

1.2.3.3.- TEMPORALES.- Son las constituidas por un término establecido en convenio o por un lapso prudente para

legitimar su división.

1.2.3.4.- PERMANENTES.- Se dan en virtud de disposición expresa de la ley que prohíba expresamente su cesación.

1.2.3.5.- ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE.- Estableciéndose en primer caso, por virtud de un acto o hecho jurídico inter vivos; y en el segundo, por vía de sucesión (27).

1.2.3.6.- De igual forma, nuestra Ley prevee, aquellas situaciones donde por su propia naturaleza se clasifican en forma especial o presume la existencia de copropiedad, y especialmente identificadas en los numerales 953 y 954 del C.C.

1.2.4. Concluida la recapitulación de la copropiedad, resta sólo mencionar las formas para su extinción ó cesación previstas por la Ley, al siguiente tenor;

1.2.4.1.- Por división de la cosa común.

1.2.4.2.- Por destrucción y/o pérdida de la cosa.

1.2.4.3.- Por enajenación del bien o cosa motivo de copropiedad.

1.2.4.4.- Por confusión, es decir, porque se consoliden las partes alicuotas en una sola persona.
(art. 976 C.C.)

1.3. USUFRUCTO.

El derecho de usufructo, uso y habitación, son tres derechos

de naturaleza análoga. Sin embargo para algunos tratadistas, el derecho de uso, no es más que un derecho de usufructo restringido, y el derecho de habitación a su vez, una forma particular del uso (28). En razón que el derecho de usufructo, emana del derecho de propiedad, y este último conforme lo apuntamos, reviste al propietario de tres fundamentales características tradicionales; el "usus", "fructus" y "abusus".

Ahora bien, cuando el propietario transmite las dos primeras facultades mencionadas a un tercero, sin que por ello pierda su calidad de propietario, nos encontraremos ante la figura del usufructo. Y en virtud que el propietario ha disminuido sus facultades en el ejercicio del derecho de que es titular originalmente se le denominará en lo sucesivo "NUDO PROPIETARIO" y al nuevo titular del derecho que constituyen las facultades del usus y fructus; "USUFRUCTUARIO" que sucesivamente las ejercerá.

Atendiendo a su origen gramatical, el tratadista José Castañan Tobeñas agrega, que la palabra usufructo deriva de los vocablos "usu" - uso, y, "fructus" - fruto, que interrelacionado se traduce, que el usufructuario puede tomar una cosa ajena, usarla y aprovecharse de los frutos que ésta produzca.

Diversas son y han sido las definiciones acerca del usufructo, algunas de las cuáles transcribimos para su mejor ilustración:

En la Teoría Clásica del Derecho Romano, Paulo le definió; "como el derecho de usar y disfrutar las cosas ajenas, salva su sustancia". Planiol y Ripert; "El Derecho real de goce sobre una cosa ajena y que se extingue necesariamente a la muerte del

usufructuario"(29).

Tratándose de nuestra doctrina, primeramente el Lic. Rafael de Pina; " El derecho de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena con la obligación de restituir, en su momento oportuno, bien la cosa misma, bien su equivalencia en otra o en dinero, según sean consumibles o no consumibles" (30). Y el Lic. Rojina Villegas, como; " El derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia " (31).

Estas dos últimas definiciones, fueron estructuradas en función a lo prescrito en el Libro Segundo, Título Quinto del nuestro Código Civil, el cual define de manera general al usufructo en los siguientes términos;

art.980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Considerando lo anterior a juicio nuestro, la definición más acorde a su estructura, la apunta el Lic. Nestor de Buen señalando, es: " Un derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado, bien la cosa misma, bien en casos especiales, su equivalente " (32).

1.3.1. Como se desprende de las definiciones precedentes, el Contrato de Usufructo, se constituye bajo las reglas siguientes:

1.3.1.1.- Es un derecho real temporal.- Porque sólo tiene vigencia, durante un plazo establecido o por el término en
(29) TRAT. FUNDAMENTAL DE D.CIVIL, PLANION, MARCEL Y RIPERT, G. PAG.403
(30) ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, DE PINA, RAFAEL, PAG. 403
(31) DERECHO CIVIL MEXICANO, T.IV, ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, PAG. 433
(32) cfr. DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III, ROJINA VILLEGAS, R. PAG. 436

que éste se hubiere pactado. Dejándose entendido que el usufructo no es un derecho perpetuo, pero puede establecerse vitalicio en beneficio del usufructuario.

1.3.1.2.- Es un derecho intuitu personae.- Toda vez que se constituye en atención a la persona del usufructuario, en función a lo cual se estima, aún cuando se trata de un derecho que aprovecha a una persona distinta del nudo propietario, éste se establece, precisamente atendiendo a las cualidades o calidades del usufructuario, ya que si éste fallece o al extinguirse, según el caso, su derecho perece, y por regla general, también se extingue el derecho de cualquier otra persona que en forma derivada viniere gozando, según lo dispone el artículo 1002 del C.C. vigente para el Distrito Federal.

1.3.1.3.- Es de naturaleza vitalicio.- Y en términos del artículo 986 del C.C., de omitirse expresamente su vigencia en el título constitutivo, se entenderá vitalicio en beneficio de quién se haya constituido, imponiéndose tal beneficio durante la vida del usufructuario como término máximo, pero extinguiéndose a su muerte.

1.3.1.4.- Es de naturaleza intransmisible.- Ya que se establece en función del usufructuario, no transferible a sus herederos, sin embargo durante el término del usufructo, el usufructuario puede realizar actos de disposición en la cosa usufructuada, inclusive enajenar su derecho, en el entendido que al extinguirse o perecer su derecho, los bienes se retrotraen a la esfera patrimonial del nudo propietario, aún cuando las detente un

tercero. Sin embargo, existe una excepción a esta regla que posteriormente abordaremos. Resulta prudente establecer que nuestra legislación asimila al derecho de usufructo, como una limitación al derecho de dominio y consecuentemente un gravámen, pero ello no implica la división de aquel, aunque muchas veces se le califique en tal sentido.

1.3.2. COSAS SUCEPTIBLES DE USUFRUCTO:

Este derecho puede recaer sobre toda clase de bienes (muebles e inmuebles, corporales e incorporales), y por consiguiente, también puede constituirse sobre derechos.

Cuando el usufructo se constituye sobre cosas materiales, se verifica, por simple tradición, es decir, mediante el acto de apoderamiento que realiza el usufructuario de los frutos o productos de la cosa. Y cuando recae sobre derechos, se ejerce por la apropiación del usufructuario de los bienes económicos que él mismo traiga consigo.

El Código Español al respecto, en sus artículos 2807 y 2838 señala, que el usufructo puede establecerse sobre toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales e incorporales, que puedan ser vendidos o donados y todos lo que puedan ser dejados por disposiciones de última voluntad.

1.3.3. EL USUFRUCTO DOCTRINALMENTE SE CLASIFICA EN;

1.3.3.1.- *Usufructo Perfecto.*- Cuando el usufructuario goza de los bienes sin cambiar o modificar la sustancia de aquellos, aún cuando estos se deterioren por el uso o transcurso de tiempo.

1.3.3.2.- *Usufructo Imperfecto.*- O denominado *cuasi-usufructo*, cuando la materia de usufructo fuere consumible o se modificaré su sustancia, por simple goce del usufructuario, ya que de otra forma serian inútiles, en tal efecto resultando materia de usufructo su reglamentación cuando trata cosas consumibles.

La diferencia entre éstas figuras, estriba, que el denominado *cuasi-usufructo* no posibilita usar y gozar los bienes sin variar o consumir la naturaleza de los mismos, es decir, se refiere a cosas consumibles, las que conforme a la naturaleza del contrato tendrá obligación de restituirlas el usufructuario en la misma especie y calidad.

Bajo este contexto diversos autores sostienen, que los bienes materia de usufructo pasan a ser propiedad del usufructuario, por virtud que reúne éste las tres características de propietario; *usus, fructus y abusus*. Sin embargo, al imponerse la obligación de restituir los bienes materia de usufructo, se dice, que la materia de contrato no lo son los bienes, sino lo constituye la suma representativa de su valor o la cantidad equivalente de la misma especie y calidad.

1.3.4. EL USUFRUCTO PUEDE CONSTITUIRSE:

1.3.4.1.- Por disposición de la Ley.- Menciona el artículo 430 del C.C., que la mitad del usufructo de los bienes del menor, corresponden a las personas que los administren y ejerzan la patria potestad del beneficiario.

1.3.4.2.- Por voluntad del hombre.- A través de las diversas manifestaciones de su voluntad de trascendencia jurídica, bien en forma contractual (convenios y contratos) o testamentaria por vía de sucesión.

1.3.4.2.1.- El usufructo contractual.- Mediante contrato, con intervención del propietario de la cosa y un tercero quién adquiere tal derecho.

1.3.4.2.2.- El usufructo testamentario.- Se constituye por herencia o legado por vía de sucesión, estableciéndose en cualquier caso, el derecho de usufructo o nuda propiedad, a los herederos o legatarios.

1.3.4.3.- Por prescripción.- Ya que por tratarse de un derecho real, puede adquirirse de la misma forma que él de propiedad, siempre y cuando se consoliden las características al efecto requeridas por la ley, es decir, retengan a título de usufructuario de buena fé, pacífica, continúa y públicamente el bien objeto materia de apoderamiento.

1.3.5. FORMAS DEL USUFRUCTO;

El usufructo puede presentarse de diversas formas, para lo cual nos remitimos al cuadro sinóptico del Lic. Gutiérrez y

González; (33)

- USUFRUCTO
- I.-
 - A. Singular
 - a. sucesivo (1039)
 - B. Colectivo
 - b. simultáneo (982-984)
 - II.-
 - A. Puro y simple (958)
 - B. A plazo, no vitalicio (985)
 - C. Condicional (985)
 - D. Con carga o modo
 - III.-
 - A. Gratuito (1837)
 - B. Oneroso (1837)
 - IV.-
 - A. Particular
 - B. Universal

Singular.- Cuando el derecho corresponde en su titularidad a un individuo en particular.

Colectivo.- Establecido en favor de dos o más personas, pudiendo ser; *sucesivo.-* constituido a favor de varias personas, quienes lo ejercerán en secuencia progresiva, es decir, un titular detrás de otro y no simultáneamente, en orden progresivo a la designación hecha en el acto constitutivo del usufructo, y; *simultáneo.-* cuando el conjunto de personas designadas entran en forma inmediata y simultánea en el goce.

Puro y simple.- Cuando en el acto de su constitución se omite el término sobre el que tendrá vigencia, entendiéndose por disposición del artículo 986 del C.C., vitalicio.

A plazo no vitalicio.- Por establecerse su vigencia a un plazo cierto o determinado.

Condicional.- Aquel cuyo nacimiento, duración y extinción,

esta sujeto a condición suspensiva o resolutoria.

Carga o modo.- El que impone al usufructuario alguna obligación de tipo excepcional, la cual queda implícita en dicha figura, aún cuando el Código Civil no la sancione de manera específica.

Gratuito.- Cuando constituido a favor de su titular, no le impone carga ni contraprestación alguna por el derecho que recibe.

Oneroso.- Por establecerse carga o prestación, a cargo del usufructuario su goce.

Particular.- Cuando recae sobre una cosa determinada, mueble o inmueble, corporal o incorporal.

Universal.- Cuando es su materia, una universalidad de hecho, de derecho, o ámbas, o sobre una parte alicuota de la misma. (34)

Respecto del contenido de la relación jurídica entre el nudo propietario y usufructuario, sus derechos y obligaciones se rigen por el título constitutivo y en su defecto, por las disposiciones del C.C.. Por la estrechez de dichas relaciones, creemos prudente mencionar la clasificación que expone del Dr. Luis Muñoz, con relación a las acciones emanadas en favor del usufructuario;

1a. *Derecho de posesión.*- Primordial, en cuanto a la posesión de los bienes en que recae el usufructo retenidas como si fuera el propietario, sin lo cual, no existiría dominio alguno sobre los bienes por parte del usufructuario. Y que otorga al usufructuario la acción confesoria, traducida en la facultad de persecución de la cosa usufructuada en contra de cualquier poseedor, dicho de otra forma, el usufructuario adquiere las acciones y excepciones reales,

personales y posesorias en relación a la cosa. Además será parte de todo litigio, aún cuando éste fuese seguido por el nudo propietario siempre y cuando en él infiera el usufructo.

2a. Derecho de disfrute.- El cual se manifiesta de dos formas; directamente.- cuando reace sobre frutos, y; en forma extensiva.- cuando además incluye accesiones de la cosa, como los aumentos que por vía accesoria se pudieren originar en su favor. El derecho de disfrute se adhiere también, en la facultad del usufructuario de mejorar la cosa usufructuada con la finalidad de obtener de ella mayores utilidades.

3a. Derecho de disposición.- Es la facultad que otorga al usufructuario de enajenar, arrendar y gravar su derecho, con la condición, que los contratos celebrados respecto del bien, se extinguen simultáneamente con el derecho de usufructo, conforme lo sanciona el artículo 1004 del C.C.(35).

1.3.5.1 OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO:

El Lic. Rojina Villegas, las resume al tenor siguiente:

1.3.5.1.1 - Entregar el objeto materia de usufructo con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido o a falta de ello, para su destino o naturaleza.

1.3.5.1.2.- Conservarlo en estado de servir para el uso convenido (art.1021).

1.3.5.1.3.- No intervenir en forma alguna, ni perjudicar al usufructuario en el uso y disfrute de la cosa.

1.3.5.1.4.- Garantizar el uso y goce pacífico

de la cosa al usufructuario.

1.3.5.1.5.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al usufructuario, por vicios o defectos ocultos en la cosa usufructuada, siempre que el usufructo se haya constituido a título oneroso (36).

Sin embargo, para el Lic. Antonio de Ibarrola, el nudo propietario se encuentra exento de toda obligación personal y ningún deber lo liga con el usufructuario, sino que él sólo sufre un derecho real sobre su bien en favor de éste último. Ya que para el nudo propietario, el usufructuario es un tercero provisto de un derecho real y no de acreedor de aquel, y en tal virtud el nudo propietario únicamente se encuentra obligado a sufrir una abstención y nunca una obligación de hacer.

Resulta menester, nuestra remisión a la excepción de la regla aludida, precisamente en aquellos supuestos cuando se constituye el usufructo por contrato, dando origen a obligaciones inherentes como el SANEAMIENTO, obligaciones que emanan precisamente por virtud del contrato y no precisamente por naturaleza del usufructo. (37)

3.6.- La doctrina ha clasificado tradicionalmente las Obligaciones en el Usufructo, en tres diversas categorías en función a los efectos que producen, así podemos establecerlas como ANTERIORES, SIMULTANEAS y POSTERIORES.

3.6.1.- Las OBLIGACIONES ANTERIORES al usufructo, se generan en los supuestos siguientes:

3.6.1.1.- En el acto de formar a sus expensas el inventario de los bienes que serán materia de usufructo con

(36) DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III, ROJINA VILLEGAS R. PAGS. 436-4

(37) COSAS Y SUCESIONES, DE IBARROLA, ANTONIO, PAG. 542

citación al propietario de los mismos.

3.6.1.2.- En el momento de otorgar, cuando así proceda o se le requiera por el propietario de los bienes a usufructuar, garantía a su satisfacción en promesa que disfrutará de los bienes con moderación y los restituirá en el mismo estado o especie, que los reciba, según el caso, al término o extinción del usufructo.

3.6.2.- Obligaciones simultáneas al usufructo; son aquellas obligaciones que son inherentes al propio esquema obligacional del usufructo, y de tal manera, emanan en el propio instante de su concepción. Para lo cual resulta ilustrativo, enumerarlas en los términos siguientes:

3.6.2.1.- A cargo del usufructuario, la de conservar los bienes usufructuados, evitando su menoscabo por su culpa o negligencia, o de las personas a quién le permita el goce de dichos bienes, (art. 1012 del Código Civil).

3.6.2.2.- La relativa a ejecutar las reparaciones indispensables para mantener los bienes en el estado que se encontraban, cuando lo recibió en usufructo (art. 1017 del C.C.), siempre y cuando tal derecho se haya constituido en su favor a título gratuito.

3.6.2.3.- La de obtener el consentimiento previo y expreso del nudo propietario para la ejecución de las reparaciones requeridas de los bienes usufructuados, que se deriven por su estado de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de los mismos, (art. 1022 del C.C.).

3.6.2.4.- Absorber el usufructuario de cuenta propia,

la imposición de toda clase de contribuciones y cargas ordinarias sobre los bienes usufructuados, (Art. 1024).

3.6.2.4.- Pagar el usufructuario por entero o en su caso, la parte proporcional, de legado de renta vitalicia o pensión alimentaria, cuando el derecho de usufructo se hubiere adquirido por vía de sucesión universal, (art. 1027 - 1028).

3.6.2.6.- Con igual cargo al usufructuario de poner en conocimiento inmediato de cualquier acto o manifestación tendiente a perturbar el derecho del nudo propietario a éste, respecto del bien usufructuado, (art. 1034).

3.6.2.7.- En el mismo orden de ideas, participar en los gastos y costas judiciales cuando así procediere, con el nudo propietario, en los pleitos y conflictos judiciales, si ello interesa a ambos, siempre que el usufructo se halle constituido por título gratuito.

3.6.3.- Obligaciones posteriores al usufructo, las que emanan al purgarse el término o bien las condiciones establecidas para su vigencia, que precisamente su función deriva para finiquitar las obligaciones a cargo de los contratantes, típicamente, la obligación del usufructuario de restituir al nudo propietario de la cosa usufructuada, o de su equivalente en la misma especie y calidad, según se haya pactado al constituirse.

3.7.- CAUSAS DE EXTINCION DEL USUFRUCTO; según lo aborda el numeral 1038 del Código Civil, existen nuevas formas de extinción del usufructo, como a continuación se mencionan:

3.7.1.- Por muerte del usufructuario, siempre y cuando

no se haya instituido sucesivamente a favor de varias personas y le sigan en orden.

3.7.2.- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, sin que para ello implique la vida del usufructuario (art. 1041).

3.7.3.- Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho.

3.7.4.- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona, más si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo, es decir, por la consolidación del derecho de propiedad y de usufructo en una misma persona respecto de una misma cosa.

3.7.5.- Por prescripción, conforme a lo previsto respecto de los derechos reales.

3.7.6.- Por renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores.

3.7.7.- Por la pérdida total de la cosa que era objeto de usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado; recordando el adagio aludido por el Lic. Antonio de Ibarrola, "En donde nada hay, aún el Rey pierde su derecho" (38). Complementario a esta forma, alude el artículo 1042 diciendo: "Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez o por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales; más si estuviere constituido sobre una

hacienda, quinta o rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales".

3.7.8.- Por cesación del derecho de usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de revocación, es una consecuencia del tal conocido principio de "resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis"; resuelto el derecho del que dá, queda igualmente resuelto el derecho de que recibe.

3.7.9.- Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

S E G U N D O C A P I T U L O

2. ASPECTOS JURIDICOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio DE INMUEBLES.

2.1.- CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

2.2.- ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES DE
CONDOMINIOS.

2.3.- REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

2.4.- PLAZO Y TERMINO.

2. ASPECTOS JURIDICOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Entrando ya en el estudio del régimen de propiedad en condominio, es necesario dejar establecido que, este régimen tiene su naturaleza jurídica, doctrinalmente hablando en la Institución de la Propiedad, de la figura jurídica de la Copropiedad, y su actual reglamentación emana del tercer párrafo del Artículo 27 constitucional, que reza:

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

Entendiéndose al concepto de modalidad en sentido amplio y no a su aspecto estricto de plazo o condición, a la carga o modo, sino como " El modo de ser o de manifestarse una cosa " (39), aplicado a la propiedad.

Esta modalidad de la propiedad y de copropiedad a que nos referimos, ha sido denominada y reglamentada por infinidad de doctrinas y países, respectivamente, nuestra legislación por su parte la sanciona como; REGIMEN DE CONDOMINIO, PROPIEDAD HORIZONTAL, PROPIEDAD POR PISOS, COPROPIEDAD POR DEPARTAMENTOS, etc.

En el derecho español, se le define al Condominio; " Como

(39) DICCIONARIO PARA JURISTAS, PALOMAR, JUAN.

aquella forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes cualitativamente iguales" (40).

En el Derecho Positivo Mexicano, sus antecedentes se remontan al artículo 1120 del Código Civil de 1870, que lo sancionaba, aclarando, aún cuando de forma muy superficial, un cambio sustancial denotó el Código Civil de 1884 en su numeral 1014, que determina ya algunas bases en que se fincó el artículo 951 del mismo cuerpo legal que nos rige a la fecha, por el cual se unificaron criterios para denominarle " REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ", y posteriormente a la promulgación y expedición de la Ley Reglamentaria de dicho numeral, denominada " LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL", publicada en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al día 26 de diciembre de 1972. Y aún cuando ha sido objeto de modificaciones, el citado dispositivo 951, nos prevee de hecho cuando tiene lugar la figura del Condominio, permitiéndonos transcribirlo en lo conducente;

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

(40) TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL, T.III. DERECHOS REALES, VOL. I, PUIG PEÑA, FEDERICO, PAG. 317

local y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute..."

Hipótesis de la cual se estima desprender, que a cada uno de los propietarios corresponde un derecho exclusivo y singular sobre su unidad departamental, llámase; vivienda, casa o local, y además un derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso y disfrute, tales como; el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga ó paredes maestras, patios, desagues, servidumbres, jardines comunes, patios de recreo, áreas de iluminación y ventilación, de acceso y circulación, de estacionamientos, de techos y azoteas, (41), así como de las partes y elementos previstos por el artículo 13 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, al cual habremos de remitirnos.

El Régimen de Propiedad en Condominio, tiene lugar;

a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio, o que se hubieran construido dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

b).- Los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve o destine en su enajenación a diversas personas. Y,

c).- 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, con carácter indivisible.

Al titular de estos derechos de propiedad exclusiva de su unidad habitacional o locataria y de las partes comunes que le sean inherentes aquel, se le denomina "Condómino", el cual ejerce un derecho de propiedad exclusiva respecto de su departamento, vivienda, casa o local (denominados por el Lic. Rafael de Pina, bienes propios), e inclusive, tiene la facultad de ejercer el derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del condominio consideradas de uso común, en proporción a la parte alicuota que le corresponda.

Es requisito indispensable de los condóminos; el que ejerzan de forma simultánea el derecho exclusivo de propiedad que les atañe y él de copropiedad respecto de los elementos y partes que sean considerados de uso común. Ya que la figura del Régimen de Condominio, supone que un derecho (cualquiera de los señalados) es anexo indispensable del otro y a su vez éste de aquel, en forma indistinta. Por lo cual, al celebrar actos jurídicos tendientes a enajenar, gravar e hipotecar sus derechos de condómino, se entenderán también implícitos, los referentes a su propiedad exclusiva así como a los derechos sobre los bienes comunes inherentes al inmueble afecto a régimen, ya que son de naturaleza simultánea, diferenciándose, que el primero será de manera material y él segundo de forma ideal y abstracta, pero conjuntamente.

Al condómino además le asisten las facultades de poder gozar y

usar sus derechos (de propiedad y copropiedad) libremente y conforme a sus intereses, pero siempre con las limitaciones y prohibiciones que fijan las leyes, las establecidas en la escritura constitutiva del régimen así como del reglamento estipulado en el mismo.

2.1. CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Al abordar el tema debemos tomar como ángulo de referencia al Régimen de Propiedad en Condominio y por ende a los actos jurídicos tendientes a la transmisión del dominio que de ellos tengan lugar.

El Contrato de Propiedad en Condominio, se manifiesta como una modalidad preponderantemente de orden público y por virtud del cual dos o más personas adquieren el dominio exclusivo sobre uno u otros departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble (denominado condominio), y simultáneamente, la titularidad del derecho de copropiedad sobre los bienes que de éste se hayan destinado para su adecuado uso y disfrute.

Partiendo de la idea, que el contrato se entiende en el Derecho Positivo Mexicano, como; "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos...", según dispone así el C.C., y en virtud que el contrato de compraventa se clasifica dentro de los llamados traslativos de dominio, definido también por el Dr. Francisco Lozano Noriega, como; " El contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor se obliga a

transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero "(42).

Definición desde luego se origina atendiendo lo dispuesto por el Código Civil, que a la letra dice:

Art.2248.- Habrá compra-venta , cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

Sin embargo, la definición más completa a nuestro juicio, la apunta el Dr. Luis Muñoz, señalando; " Que la compra-venta es un contrato, y también es un negocio jurídico sujeto a conditio iuris, de Derecho Civil o Comercial; principal, patrimonial, intervivos e instrumento para el tráfico jurídico; típico, nominado y a las veces tipo bilateral oneroso, conmutativo, en ocasiones aleatorio meramente obligatorio, con libertad de forma, aunque pueda ser tasada; traslativo con efectos reales, de prestaciones recíprocas, también de tracto sucesivo, en virtud del cuál una de las partes, el vendedor, se obliga a transferir a la otra parte, el comprador el dominio de una cosa o de un derecho, y éste a pagar un precio cierto y en dinero "(43).

De esta definición se desprende, existen una gran variedad de contratos que pueden clasificarse de compra-venta, en que pueda revestirse un acto o negocio jurídico, sin embargo siendo nuestro objetivo principal el de adecuarse a la figura del Régimen de Propiedad en Condominio, creemos desde nuestro punto de vista, que

(42) CUARTO CURSO DE D.CIVIL (CONTRATOS) LOZANO NORIEGA, F. PAG. 97
(43) LA COMPRAVENTA, MUÑOZ, LUIS DR. PAG. 17

el contrato de compra-venta dentro del condominio podríamos intentar definirle, como; " Aquel contrato por virtud del cual una persona denominada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una unidad departamental, vivienda, casa o local, así como a la titularidad proporcional del derecho de copropiedad respecto de las partes y elementos comunes designados en el Régimen de Condominio del inmueble de que se trate; y por otra parte, la denominada comprador, quién a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero, asumiendo en este último caso el denominativo de condómino".

Debido a su naturaleza este contrato se clasifica en ;

- A. **NOMINADO.**- Porque se encuentra regulado por el artículo 95 del C.C. para el Distrito Federal y su Ley Reglamentaria del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.
- B. **PRINCIPAL.**- Ya que no depende para su existencia de otro.
- C. **BILATERAL O SINALAGMATICO.**- Porque engendra obligaciones recíprocas a sus contratantes.
- D. **ONEROSO.**- Ya que estipula provechos y gravámenes recíprocos a las partes.
- E. **CONMUTATIVO.**- En razón que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados.
- F. **TRASLATIVO DE DOMINIO.**- En virtud que se adquiere la propiedad exclusiva de una unidad departamental o local y simultáneamente la titularidad del derecho de copropiedad de los bienes comunes que le son

inherentes para su uso y aprovechamiento.

G. PLURILATERAL.- Ya que todos y cada uno de los condóminos se obligan en forma paralela y proporcional, en el mismo instrumento.

H. FORMAL.- Debido a que el valor del objeto materia de contrato excede de \$ 5000, requiere necesariamente la intervención de testigos y de fé notarial, así como de su inscripción en el R.P.P., en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2317 del C.C. vigente.

2.1.1.- SUJETOS.- En este tipo de contratos por el carácter que reviste el Régimen de Propiedad en Condominio, diremos que existen;

2.1.1.1.- SUJETO ACTIVO.- A quien se le denomina condómino, siendo aquel que ejerce la titularidad del derecho de propiedad respecto de su unidad condominal y de las partes, y elementos comunes del inmueble sujeto a régimen, previamente determinados como tales.

2.1.1.2.- SUJETO ACTIVO-PASIVO.- Lo constituyen las restantes personas con el mismo carácter de condóminos, ejerciendo su facultad de propietarios exclusivos y copropietarios, en estrecha relación con el sujeto mencionado en el punto precedente.

2.1.1.3.- SUJETO PASIVO.- Entiéndase a la universalidad de sujetos que comprende la comunidad social, que por su número y naturaleza resulta indeterminado.

2.1.2.- OBJETO.- El objeto directo del Régimen de Propiedad en Condominio, son los derechos y obligaciones que adquieren los condóminos respecto de su unidad condominal (propiedad exclusiva) y de las áreas comunes (bienes comunes) que conforman el inmueble sujeto de régimen.

El objeto indirecto desde nuestro punto de vista, se conforma de tres elementos; Los diversos departamentos, viviendas, casas o locales (arts. 591 C.C. y 1o y 2o. L.R.R.P.C.), El edificio inmueble en que se encuentren comprendidos éstos (arts. 1o. y 2o. L.R.R.P.C.), y, Las partes y elementos comunes, que con tal carácter se manifiesten y les sean necesarios para su adecuado uso y disfrute (art. 13 L.R.R.P.C.).

2.1.2.1.- AREAS PRIVATIVAS.- Estas componen por la suma de superficies de las dimensiones que conforman las viviendas, departamentos, casas o locales propiedad exclusiva, constituyéndose por los límites comprendidos entre los muros maestros fundamentales medianeros y colindantes; pisos, techos, paredes, barandales ó similares de terrazas y balcones de cada unidad privativa, y que se precisan como de uso exclusivo del condómino en la escritura constitutiva y reglamento del condominio, así como de sus accesorios que no sean considerados de uso común.

La suma de áreas privativas de que conste cada una de las unidades condominales, será el área privativa total del bien sujeto a régimen condominal.

2.1.2.2.- AREAS COMUNES.- Como lo explicamos anteriormente, aquellos elementos y partes del inmueble que sean

considerados comunes, son de naturaleza indivisible, recayendo el ejercicio del derecho de copropiedad en los condóminos.

Se consideran por exclusión de las anteriores, a la suma de superficies no sujetas de propiedad exclusiva en la escritura constitutiva del régimen y también previstos en el artículo 13 de la Ley Reglamentaria del artículo 951 C.C., cuyo uso y aprovechamiento esté destinado al mejor funcionamiento del inmueble, en beneficio de los condóminos.

2.1.2.3.- AREAS INDIVISAS.- Es la cantidad porcentual de aquellos elementos y partes comunes indivisibles de un inmueble, cuya titularidad ideal recae en cada condómino en razón de su porcentaje concurrente (parte alicuota) previamente determinado.

Obteniéndose multiplicando la parte alicuota (individual) por la suma de áreas comunes, resultando la cantidad de área indivisa que le corresponde, así como al valor de dichos elementos y a las cargas y beneficios que de ellos se obtienen (art.12 L.R.R.P.C.).

Esta relación de cargas y valores, son consideradas como unidad independiente a las privativas, en virtud de la copropiedad que ejerce cada condómino, se obliga absorber su proporción ideal respecto de la superficie total que le corresponda. Por lo que área indivisa.- es aquella parte porcentual de superficie "ideal" del área común, cuyo valor y carga corresponde absorber al condómino, en razón de los beneficios que de la totalidad de ellos se procura.

2.1.3.- TERMINO.- Es aplicable lo conducente a la institución de la propiedad, ya que este régimen emana como una modalidad de

aquella y de una forma específica de copropiedad.

Bajo este principio, consideramos válido afirmar que los derechos de los condóminos de propiedad y copropiedad son de naturaleza perpetua, es decir que no perecen ni se extinguen, sino que su duración dependerá de la vida probable del inmueble sujeto de régimen. Sin embargo la Ley Reglamentaria del Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles, prevee los casos en que puede extinguirse;

2.1.3.1.- VOLUNTARIAMENTE.- Por acuerdo mínimo del 75% de los condóminos, salvo casos que en el acta constitutiva estipule lo contrario; siempre y cuando se encuentren bajo los supuestos que sancionan los dispositivos sobre planificación y regeneración urbana en materia de subdivisiones de inmuebles;

2.1.3.2.- POR DESTRUCCION, RUINA O VESTUTEZ.- Cuando se destruyere el inmueble total o parcialmente, y acordado por mayoría de condóminos, según la proporción para tal efecto estipulada en la escritura constitutiva del régimen y reglamento del condominio.

Continuando con los principios fundamentales de la copropiedad desde nuestro punto de vista;

2.1.3.3.- POR CONFUSION.- Cuando se consolidan en una persona permanentemente el carácter de exclusivo propietario de las unidades condominales y comunes, del total del inmueble sujeto a régimen, con la intención de usarse como unidad conjunta.

2.2. ASOCIACIONES Y SOCIEDADES DE CONDOMINIOS.

A nuestro juicio, la administración y representación jurídica del condominio, conforme la Ley Reglamentaria de la Materia, en su Capítulo III, su estructura y funcionamiento es similar a la Asociación Civil, prevista por el artículo 2670 del C.C.

En el régimen de condominio, se contempla la creación del órgano supremo denominado "Asamblea de Condóminos", integrada por la reunión total y periódica de los condóminos, cuando menos una vez por año, confiriéndole amplias facultades para el nombramiento y remoción de cargos a la administración y representación, determinación de responsabilidades, revisión y aprobación de presupuestos de gastos, constitución de fondos de administración y reserva, modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento, a la adopción de medidas de interés común respecto del buen funcionamiento, mantenimiento y administración del condominio.

Respecto de la Asociación Civil y con efecto ilustrativo, nos remitimos en lo conducente, al Título Décimo Primero, Capítulo I, artículo 2670 del C.C., que señala textualmente:

art.2670.- Cuando varios individuos convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter

preponderantemente económico, constituyen una asociación.

De lo anterior en relación directa con el artículo 2674 del C.C., se desprende que el poder supremo se le confiere a la Asamblea General de la Asociación, en lo relativo a su administración y funcionamiento.

Abordando el tema que nos ocupa de la asamblea de condóminos, podemos vislumbrar que ésta se adecúa a lo previsto por el C.C. en lo referente a la asamblea general de la asociación civil, en cuanto a su representatividad y administración. Estableciéndose dicha atribución en el artículo 31 fracción II L.R.R.P.C. Sin embargo, aún cuando ambas aparentan similitud en sus características esenciales, no así específicamente, pudiendo agregar comparativamente, que la asamblea general (de la asociación civil) es el género y la asamblea de condóminos la especie, careciendo ésta última de personalidad jurídica.

En la práctica del condominio, no es extraño que en repetidas ocasiones resuelvan los condóminos establecerse en Asociación Civil con el efecto de formalizar en el mayor ámbito posible sus obligaciones y lograr consecuentemente un mejor funcionamiento y administración del inmueble sujeto a régimen, y desde luego, una representación palpable en la sociedad. Sin que atente o de lugar a suponer, que existe ineficacia respecto de su constitución y funcionamiento de la asamblea de condóminos, sino que ésta carece de personalidad jurídica ante terceros.

2.3. REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Como apuntamos anteriormente, a priori para la constitución de todo régimen en codominio, es la existencia de su reglamento, como lo dispone el artículo 4 fracción IX segundo párrafo parte in fine L.R.R.P.C., así como la obligación de quedar inserta en la escritura constitutiva.

2.3.1.- Sus requisitos los menciona el artículo 34 de la mencionada ley, los que enumeramos como sigue;

2.3.1.1.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referentes a los bienes clasificados como áreas privativas y comunes, explicando su naturaleza y uso en cada caso, así como las limitaciones para el derecho de ejercicio sobre dichos bienes en forma particular y en general. Así también en los que tengan lugar los siguientes supuestos;

2.3.1.2.- A las obligaciones que establece el citado numeral 34, aún cuando el condómino renuncie o abandone expresamente sus derechos de uso y goce de los bienes comunes (art.15 L.R.R.P.C.).

2.3.1.3.- A la obligación inherente del condómino propietario, respecto del pago de los impuestos a la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y de los bienes de naturaleza comunal (art. 40 L.R.R.P.C.).

2.3.1.4.- Las prohibiciones de condóminos, para arrendar o sub arrendar, y/o vender total o parcialmente su unidad condominal, o seccionarla, en virtud que las recámaras, piezas, cuartos de servicio, áreas de estacionamiento, o elementos en su conjunto, constituyen la unidad de naturaleza indivisible (art. 17 L.R.R.P.C.). Igualmente a destinar su unidad, ya sea departamental o locataria, a uso diverso del estipulado en la escritura constitutiva, o bien que implique que su destino o uso, contravenga la moral y buenas costumbres; así como el manifestarse o realizar actos tendientes a la perturbación, tranquilidad, estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los demás condóminos y/o ocupantes del inmueble afecto a régimen (art.24 L.R.R.P.C.).

2.3.1.5.- Preveer lo conducente en los casos de ruina, destrucción o reconstrucción, ya sea total o parcialmente del inmueble, sus consecuencias colaterales, así como los casos de subdivisión de unidades cuando proceda (art.44) o división de bienes comunes (art.45 L.R.R.P.C.).

2.3.1.6.- Establecer las reglas de medianería y copropiedad de bienes colindantes, en muros, entresijos y demás divisiones que se comprendan entre unidades condominales (art.14 L.R.R.P.C.).

2.3.1.7.- Los supuestos en que proceda alguna modificación a la escritura constitutiva, con base en la misma y en la ley reglamentaria de la materia, y los casos en que fuere propuesta mediante asamblea de condóminos.

2.3.1.8.- Proponer la vía y forma en que hallan de

solucionarse las controversias y conflictos de intereses entre condóminos, y/o asamblea, aplicándose para ello los criterios fincados en la escritura constitutiva, la ley reglamentaria y el contrato traslativo de dominio (art.41), así como de la restantes disposiciones (legales) aplicables.

El fundamento de nuestro estudio para proponer al "Contrato de Sociedad Civil como su figura supletoria del Régimen de Propiedad en Condomino", surge atendiendo en su conjunto a los conceptos, criterios y puntos de vista transcritos, y por virtud contractual arraigada sin fanatismo, con intención de preservar en lo posible íntegras nuestras instituciones jurídicas tradicionales, donde no existan conflictos de índole patrimonial para el ejercicio de los derechos de propiedad, y, considerando que la ley exige a la Sociedad Civil, tenga patrimonio propio e independiente al de los asociados, eludiendo por tal, la discrepancia, confusión y hasta conflicto alguno, respecto de los derechos de los socios en constituidos en Sociedad, así como del exhaustivo estudio que implica determinar el marco legal correspondiente a cada uno de los condóminos para el ejercicio de sus facultades dominicales de propiedad exclusiva y en la relativa a la propiedad común del condominio.

Como antecedente afín de lo anterior, debemos determinar al Contrato de Sociedad Civil propuesto, como fuente reguladora de aquellas relaciones que en los derechos de condómino se tornan confusas, conflictivas ó en su caso de difícil conjunción armónica. Problemática resuelta en casos similares a través del contrato de

sociedad civil ó el de asociación , en virtud que en estas formas contractuales, las partes asociadas tienen intereses comunes y paralelos, siendo entonces su finalidad común el lograr la convivencia armónica provocada por el régimen de condominio, mejorando substancialmente sus relaciones de propietarios, copropietarios, así como aquellas de organización vecinal y financiera. Manifestando así los socios su interés común, basados en la autonomía de voluntad tutelada por los artículos 1858 y 1859 del C.C. oportunamente aludidos.

Asimismo y sobre las taxativas de lo que en materia de contratos hemos mencionados sin que por ello nos lleve a pensar en forma alguna restringir el tema, sino establecido bajo un criterio enunciativo y no limitativo, para delimitar el marco jurídico dentro del cual emana el Contrato de Sociedad Civil, como "un contrato plurilateral, obligatorio, oneroso, formal, de tracto sucesivo, preparatorio, y a juicio nuestro con particulares rasgos de contrato de adhesión".

T E R C E R C A P I T U L O

3.- CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD

3.1. CONSTITUCION DE SOCIEDADES CIVILES.

3.2. CONTRATO DE ADHESION

3.3. CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD

3.3.1. SUJETOS

3.3.2. OBJETO

3.3.3. TERMINO, PLAZO Y CONDICION

3.4. EL DERECHO DE USUFRUCTO

3.5. EL DERECHO DE PROPIEDAD

3. EL CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD.

3.1. CONSTITUCION DE SOCIEDADES CIVILES.

Para entender de manera idónea nuestro tema principal, nos avocaremos al contrato de sociedad primeramente, en sentido amplio, y una vez establecido su forma, familiarizaremos esta con nuestra figura contractual propuesta.

Resulta preciso señalar, que el origen de toda sociedad, emana como un acto constitutivo de naturaleza contractual, es decir, surge de un contrato, cuya particularidad, es dar nacimiento a una persona distinta de aquellas que intervienen en el acto constitutivo. Y se habla precisamente de un contrato, en virtud que es la manifestación del acuerdo de voluntades tendientes a producir y transferir derechos y obligaciones, a través de un ente o persona jurídica, como quiera llamársele (44).

Del estudio de los contratos en forma general se dejó establecido, que el contrato de sociedad tiene origen, en el acuerdo de voluntades que tiene consecuencias de derecho, consistentes en la creación de obligaciones a cargo de los socios. Bien a este ánimo de los socios generador de obligaciones debe anadirse el ingrediente principal, señala José Castañan Tobeñas, es decir, la oposición de intereses de las partes, lo cual constituye

(44) DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III, MUÑOZ, LUIS DR. PAG. 429

la base misma del contrato (45). Sin embargo precisaremos más adelante su inaplicabilidad al caso particular.

Nuestra legislación, por su parte, ha reconocido a la Sociedad Civil plena personalidad, como lo establece la fracción tercera del artículo 25 del C.C., resultado del exhaustivo trabajo que de los contratos agotaron los estudiosos revolucionarios del derecho civil, logrando con ello desvirtuar la falsa afirmación, que la esencia de toda obligación contractual imponía la oposición de interés de la partes como vinculo del contrato, y a lo cual en líneas anteriores se aludió. Esto es la consecuencia lógica de su clasificación dentro del grupo de los contratos, y si al caso lo fuere también, la afirmación de tratadistas, que desde tiempo anterior sostenían en ese mismo sentido su criterio, inclusive como el particular caso de Barbero, que en su obra al ocuparse del tema relativo al contrato de sociedad señala tajantemente "contrato debe reconocerse, contra la voz discordante de quién quisiera configurarlo como acto colectivo" (46). Como lo fué en su labor León Dugit, teorías desde luego se han quedado atrás con nuestra evolución y han sido superadas, no tan sólo por nuestra doctrina sino también por nuestra legislación quienes han reconocido personalidad propia, cuyo significado implique, atribuir capacidad jurídica a un ente, es decir como sujeto de derechos y obligaciones.

Según lo apuntamos, la sociedad civil viene a ser un nuevo sujeto de derecho, y por consiguiente una persona, distinta de aquella de los socios, incluso con patrimonio propio, esto es, que los bienes conferidos a esta no pasan en copropiedad a los socios,

(45) CUARTO CURSO DE D.CIVIL (CONTRATOS) LOZANO NORIEGA, F.PAG.441

(46) DERECHO PRIVADO, T. IV (CONTRATOS); BARBERO, DOMENICO, PAG.314

sino que son únicamente propiedad exclusiva del sujeto creado (sociedad).

La capacidad jurídica y patrimonio propio e independiente, no son únicamente los atributos de una sociedad civil, como sujeto de derecho, sino implica el reconocimiento de la personalidad de la sociedad, y también de otros atributos de ésta como persona, ya que tiene nombre propio que también la distingue e individualiza de otras sociedades, domicilio, jurisdicción y nacionalidad, los cuales adquiere según sea el régimen jurídico al que se ciña.

Refiérese en tal contexto, el Lic. Sánchez Medal en su estudio a la sociedad civil, señalando; " Es el contrato plurilateral por el que dos o más personas aportan bienes o servicios para la realización permanente de un fin común lícito y de carácter preponderantemente económico, que no sea una especulación comercial"(47).

A este género tan especial de contratos, por cuya naturaleza no encontramos intereses opuestos de las partes, sino excepcionalmente sus esfuerzos tienden a la realización de un fin común, es decir, orientados en el mismo sentido, de forma tal, que es diversamente entendido y configurado su vínculo, por las relaciones que ello origina, del ser un contrato plurilateral típico, estructurado en el acuerdo unánime en su creación de cuando menos dos voluntades, identificado plenamente dentro del grupo de los clasificados asociativos, lo que sugiere posea características de contrato de organización, es decir, de comunidad de fin; situación que concluye a diferencia de otros, implica la existencia de ser un

contrato abierto, en el sentido que el acuerdo original de voluntades no se limita necesariamente a las partes estipulantes, sino que ésta relación contractual presupone la existencia de una oferta abierta a terceros que deseen posteriormente incorporarse a él, a lo que obedece consideremos relevante para identificarlo con rasgos propios de aquel denominado contrato de adhesión, de ahí nuestro tema Capitulo, que posteriormente ahondaremos. Atenderemos su estudio, por ser también relevante en cuanto a los efectos como contrato asociativo, ya que fundamentalmente su estudio, descansa en el interés común manifiesto de las partes, lo que denominan los doctrinarios "intereses paralelos", infiriéndose, existan lógicamente identidad también en las declaraciones de voluntad de cada uno de los socios, cuyo ánimo de obligarse mutuamente reside ante la expectativa de realizar un fin común, el cual los beneficie en su consumación, constituyendo éste objeto, "el motivo fundamental de su concurrencia en tal relación contractual", situación que desde luego diferencia al Contrato de Sociedad con el resto de las formas contractuales típicas en general, puesto que la naturaleza de este último caso, radica precisamente, en la existencia de una contraprestación manifiesta y declarada por las partes, tan así, que en sus principios, señalo Bonnacase "La causa de la obligación, es la obligación recíproca", es decir, que la voluntad de las partes contratantes se motiva ante la expectativa del cumplimiento de la contraprestación al efecto estipulada para la otra parte.

Es contrato corporativo, pues su carácter obedece al efecto

que produce la consecuencia de originar por naturaleza de su celebración, al nacimiento de un ente autónomo e independiente, denominado "persona moral", con patrimonio y personalidad propia e independiente, inclusive en sus atributos, de los socios fundadores o posteriores, resultando dicha corporación el instrumento lógico mediante el cual los socios ejecutan todos los actos y actividades previstas en la escritura constitutiva, para la realización del objeto (fundamental) en ella definido.

Con efecto de mayor ilustración sobre el asunto, conviene señalar, que la voluntad expresada de los estipulantes en la época de la celebración, no se limita únicamente aquella manifestación de lisa y llana, sino que además, dicha facultad obligacional continúa latente y constante en lo sucesivo; toda vez que la intención original de obligarse constituye la premisa para el desarrollo posterior de una secuela de actividades previamente establecidas, razón a la que obedece, se les identifique bajo el nombre de Contratos Preparatorios por la doctrina española.

A su vez a este grupo se les cita, como de naturaleza continúa pues existe un lapso de tiempo comprendido entre la celebración del contrato constitutivo a la época en que se encuentre consumando el logro del objeto fundamental para lo cual fué concebida, y produzca así los beneficios estipulados a los socios, que desde luego repercutirán en forma equitativa y porcentual al monto de su concurrencia.

Resulta importante hacer hincapié, en el inter del tiempo señalado, ya que al efecto el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal,

juzga oportuno establecer la existencia de un desdoblamiento en la voluntad de los contratantes, puesto que aún cuando se afirma, que el contrato de Sociedad Civil, se conforma cuando las voluntades comparecientes se enfocan a la realización de una finalidad similar y común, sin embargo, también resulta cierto, según lo afirma dicho autor, que por tal carácter, los socios quedan íntimamente ligados en relación a la persona moral que originan; resultando evidente se establezcan por dicho concepto, derechos y obligaciones del socio en reciprocidad a la persona moral; así como de los socios entre sí y de ambas partes frente a terceros; agregando además que existen derechos y obligaciones de sentido contrapuesto en la relación de sociedad y no siempre paralelo, como resulta esencialmente en el ánimo interno de la partes (48). Criterio desde no compartido de nuestra parte, ya que la Sociedad Civil como persona moral y ente jurídico, es titular de patrimonio propio, enteramente independiente de los socios y en ese orden de ideas, la relación socio-sociedad se reduce a un derecho de crédito del cual el primero es acreedor del segundo, no importando carácter contractual alguno entre ambas partes, como se pretende y mejor aún en los casos que a los socios se les confiera facultades para la ejecución de actos encaminados al logro del objeto social, éstos en su desempeño, se considerarán a título de mandato y/o gestión de negocios, por lo que tal circunstancia en forma ninguna provoca contraposición de intereses entre socio-sociedad como se pretende aparentar, en virtud que los derechos y obligaciones de los socios son idénticos en cuanto son equivalentes a las correspondientes del

(48) cfr. CONTRATOS CIVILES, AGUILAR CARBAJAL, L. PAG. 215, 216 Y 222

resto de partes en su especie, pudiéndose apreciar su diferencia únicamente en forma cuantitativa más no cualitativamente. Incluso el propio legislador interviene entre las relaciones de los socios, impidiendo la estipulación de pactos lesivos para alguna(s) de las partes a través de normas imperativas de orden público (art. 2696 C.C.)

Son rasgos esenciales de toda Sociedad Civil, lo siguientes;

3.1.1.1.- Por tratarse de un contrato de naturaleza corporativa se le denomina también asociativo de finalidad común. Toda vez que para su conformación resulta necesaria la concurrencia de dos o más individuos (socios) que se obligan recíprocamente a combinar sus esfuerzos y recursos para lo consecución del beneficio común a su interés paralelo.

3.1.1.2.- Por el compromiso contractual adquirido por los socios las relaciones entre los mismos se regulan a través de un régimen jurídico interno (art. 28 C.C.) el cual se estructura a través de la escritura constitutiva, sus estatutos y la asamblea general de socios.

En la escritura constitutiva se mencionaran cuando menos; el objeto social, es decir el objeto directo e inmediato que persiguen los socios al combinar sus esfuerzos y recursos, o dicho de otra forma la finalidad común; el monto de las aportaciones que cada socio integra al fondo de la corporación, y del cual se deduce su participación proporcional; y la vigencia de su obligación.

3.1.1.3.- En su constitución, por originar un "ente" jurídico (persona moral), con patrimonio y personalidad propia e

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

independiente de sus coasociados, y en términos de los artículos 2693 fracción III y 2699 del C.C.; a su nombre o denominación, se le agregarán las letras S.C. ó Sociedad Civil, debiéndose establecer su domicilio en la Plaza de su administración o fuera de ésta, si realiza actos jurídicos cuya consumación o ejecución sea diversa de aquella (art. 33 C.C.). Sin embargo podrá establecerse domicilio convencional para el cumplimiento de determinadas obligaciones (art. 34 C.C.).

Respecto de su patrimonio, lo constituye el haber o fondo social, integrado éste a su vez, por la suma de aportaciones hechas por cada socio en particular, pudiendo consistir éstas; en dinero, bienes o industria; entendiéndose por regla general traslativas de dominio en beneficio de la sociedad, salvo pacto en contrario, incluyéndose en tal concepto, los demás beneficios económicos derivados de su fin social. Cabe la mención, que existe autonomía patrimonial de la corporación con él de cada uno de los socios, sin embargo éstos últimos tendrán un derecho personal de crédito en su favor y con cargo de la Sociedad.

3.1.1.4.- Por ser la Sociedad Civil una persona moral, en términos del artículo 25 fracción II, 27 en relación con los numerales 2709, 2713 y 2719 del C.C., la representatividad de la Sociedad recae en su órgano de administración y a su vez, en los directores, administradores, comisionados, apoderados generales y demás personas que con tal carácter designe la asamblea general de socios.

3.1.1.5.- Existe además, igualdad jurídica entre los socios,

toda vez que el C.C. en su numeral 2696 sanciona expresamente de forma prohibitiva la estipulación de pactos "leoninos" en los que se estipulen beneficios de sólo para algunos socios y pérdidas en perjuicio de los otros, so pena de nulidad para dichas cláusulas.

3.1.1.6.- Como principio fundamental el Contrato de Sociedad Civil es formal y consecuentemente debe constar en escritura pública (art.2639 C.C.) debiéndose inscribir en el Registro Público de la Propiedad, Sección de Personas Morales, (arts. 2690 y 3071 C.C.) para que surta efectos contra terceros.

Nuestro Código Civil se ocupa de sancionar expresamente en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Décimo Primero, a este género tan especial de contratos, señalando al efecto;

art.2688.- Por el Contrato de Sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Deduciéndose por exclusión, que estaremos ante figuras diversas de la Sociedad Civil cuando no se reúnan los requisitos establecidos por la Ley, o aún en los casos que los reunieren, realicen actos de especulación mercantil, lo que modificará su carácter a cualesquiera de las formas previstas por el artículo 1o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles, como lo dispone el artículo 2695 del C.C. para el Distrito Federal.

3.1.2. LOS REQUISITOS DE LA SOCIEDAD CIVIL

Quedan implícitos en dos diferentes grupos; de existencia y de

válidez.

3.1.2.1.- De existencia, se agrupan en;

3.1.2.1.1.- Consentimiento.- Consiste en el acuerdo de voluntades externamente, mediante el cual los contratantes deciden combinar sus esfuerzos o recursos para la realización de un fin.

3.1.2.1.2.- Objeto.- Constituye la razón fundamental de su asociación, es decir el instrumento mediante el cual hará posible la realización de un fin común, lícito y que no constituye forma alguna de especulación comercial.

3.1.2.2.- De validez, en;

3.1.2.2.1.- Capacidad.- Atributo de los individuos para obligarse, así como la facultad para disponer de su patrimonio y obligarse con el mismo.

3.1.2.2.2.- Forma.- Refiere a que deberá constar necesariamente en escritura pública, inscribirse en el R.P.P. Sección de Personas Morales, así como de cumplir con las disposiciones que le determinen las leyes fiscales.

Inclusive con tal relación el artículo 2693 del C.C. establece los requisitos que deberá contener minimamente el Contrato de Sociedad, como lo son;

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

II.- La razón social.

III.- El objeto de la Sociedad.

IV.- El importe del capital, así como de las aportaciones con que cada socio debe contribuir.

Asimismo resulta prudente aclarar, que la falta de forma establecida por la ley, otorga a cualquiera de los socios acción para exigir se proceda a liquidar la sociedad.

Sin embargo el acto de liquidación sólo producirá sus efectos entre los socios, no resultando dicha excepción oponible a terceros contratantes de buena fé, ante los cuales producirá sus efectos plenamente.

3.1.3. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS SOCIOS.

Las obligaciones de los socios por regla general deben estipularse en el contrato constitutivo, sin embargo ésta figura contractual por resultar de naturaleza continúa y subsecuente resultaría impredecible enumerar específicamente las obligaciones emanadas en su totalidad. Sin menoscabo de lo anterior, es menester nuestro señalar las obligaciones más relevantes ;

3.1.3.1.- De aportar las cantidades de dinero, bienes o industria que sean necesarias y a que se hayan obligado, o desempeñar las actividades que en virtud del contrato hubieren contraído.

3.1.3.2.- A cumplir con las prescripciones estipuladas en los estatutos de la Sociedad, ya que éstos constituyen el orden normativo de las relaciones internas y propias de la corporación.

3.1.3.3.- No transmitir o ceder sus derechos de socio, sin previo consentimiento expreso y unánime de los coasociados, toda vez que resultando la figura contractual de finalidad común, resulta evidente la posibilidad de que los intereses de una persona

agena pudiere afectar la esencia misma del contrato de sociedad en perjuicio de sus coasociados. Por lo que, la cesión, transmisión y enagenación de los derechos de socio, la admisión de candidatos a socio y la exclusión de los mismos, requiere en términos del artículo 2705 del C.C. del consentimiento unánime de los socios.

3.1.3.4.- En el caso, que alguno de los socios, desempeñe la administración de la sociedad, no se excederá de las facultades otorgadas por tal concepto. En este caso tendrá obligación de rendir cuentas de su administración en la época fijada en el contrato o cuando así le sea requerido por la mayoría de los socios constituidos en asamblea general.

3.1.3.5. - No incrementar sus aportaciones al fondo social, en tanto no sea requerido de ello o se determine en la asamblea general un aumento al fondo social a cargo de sus integrantes.

Los derechos como las obligaciones de los socios son diversos, variando conforme la esencia del propio contrato y en términos ya referidos aludimos aquellos que juzgamos relevantes ;

a).- A las utilidades.- Los socios tienen derecho a las utilidades que se obtengan en proporción a sus aportaciones o a la valoración de éstas, en los casos que el socio haya aportado industria (art.2728 C.C.).

b).- De permanencia.- Ya que sólo podrá ser excluido de la Sociedad, por acuerdo unánime de los coasociados, por causas graves y previstas para tal efecto en los estatutos. El excluido es responsable de las pérdidas en la proporción que le corresponda,

pudiendo ser liquidado hasta la época que se concluyan las operaciones pendientes al tiempo de su exclusión (arts.2707 y 2708 C.C.).

c).- Del tanto.- Los socios para adquirir, tienen derecho preferente de acuerdo a lo siguiente ; "Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del derecho del tanto, les competirá éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será de ocho días, contados desde que se reciba el aviso del que pretende enagenar" (art.2706 C.C.).

d).- De voto.- Tienen derecho de votar los socios en las decisiones que tome la sociedad, dicho voto se computará por el valor de sus aportaciones al fondo social. Las decisiones se tomarán por mayoría, excepto, cuando una sola persona represente el mayor interés y se trate de sociedades con más de tres socios.

e).- De vigilancia.- Tendrán la facultad de vigilar y fiscalizar la buena marcha de la administración de la sociedad, para tal efecto los administradores están obligados a rendir cuentas cuando sean requeridos por mayoría de socios, aún cuando se trate de una fecha diversa a la fijada para tal efecto. Atento a lo anterior los socios podrán designar un comisionado encargado de vigilar la administración (arts.2718 y 2710 C.C.).

3.1.4. LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.

Estos en suma constituyen el orden normativo, vértice de la vida interna de la relaciones de lo socios entre sí, y de éstos con la sociedad, para el logro del objeto social, por su cualidad a

priori, es necesaria su inserción en el cuerpo del Contrato de Sociedad Civil, comprendiéndose por tal los más diversos e importantes aspectos de la misma, como ;

3.1.4.1.- La denominación, el objeto, duración y domicilio de la Sociedad Civil.

3.1.4.2.- Los derechos y obligaciones de los socios, la cuantía de su participación, su voz y voto; el desempeño para los cargos de administración; los procedimientos para la admisión y exclusión de socios; su derecho a utilidades; la representación jurídica de la sociedad; y en suma a todos aquellos aspectos, derechos y obligaciones que emanen por consecuencia del contrato.

3.1.4.3.- El patrimonio de la sociedad, formas en que ha de integrarse, aumentarse, disminuirse, y el monto de las aportaciones a realizarse.

3.1.4.4.- De la asamblea general de socios; sus formas y procedimientos de integración, celebración y facultades expresamente delegadas.

3.1.4.5.- De las forma de Administración de la Sociedad.

3.1.4.6.- Del aumento o disminución del Fondo Social.

3.1.4.7.- Respecto del procedimiento para la liquidación y disolución de la Sociedad.

3.1.4.8.- De los ordenamientos que deban considerarse supletorios para los supuestos no previstos en los estatutos.

3.2. CONTRATO DE ADHESION

Los contratos de adhesión, por adhesión o denominados contratos tipo, son aquellos cuyo contenido es obra exclusiva de la voluntad de uno sólo de los contratantes, en virtud que la voluntad de la otra parte no interviene propiamente en elaboración del contrato, por lo que éste último se adhiere a la voluntad del primero, aceptando con ello los términos en que han sido estipulada la relación jurídica que los regirá.

Se presenta generalmente en forma escrita, bajo condiciones especiales, las cuales no admiten siquiera posibilidad de variación alguna, pue son "ne va riteur", ya que resulta evidente la existencia de una voluntad reglamentaria, restando a la otra parte la única posibilidad de aceptar íntegramente las cláusulas del contrato policitado y ofertado en primer lugar o sencillamente no aceptarlo, excluyéndose de su celebración.

3.2.1.- Planiol, entre alguno de los más autores señala las características fundamentales presupuestas para el contrato de adhesión, agregando al efecto;

Estos contratos se presentan bajo formas de una oferta abierta de carácter general, es decir, existe propuesta dirigida al público en general para la celebración de un contrato cuyas condiciones se encuentran previamente establecidas. Restando a las personas de la colectividad, interesadas en tal relación, manifestar su voluntad adherente, respecto de la policitación propuesta, para que el

contrato se perfeccione. Porque la oferta hecha en forma abierta, lo es también en términos fijos, restando tan sólo la aceptación del contrato íntegro en sus partes, ya que no existe posibilidad alguna de variación o modificación a las condiciones ofrecidas.

Asimismo, la parte peticionante y oferente, goza, por regla general, de un poder económico considerable, para ubicarse como la parte fuerte o dominante del contrato, en relación a aquel a quien va dirigida su oferta contractual propuesta, sin embargo, no siempre existe tal situación entre las partes, como se aprecia en los casos que lo medular del contrato a celebrar no existe contraposición alguna de intereses entre las partes, sino de naturaleza paralela cuyo fin y beneficio es común a las mismas.

También estos contratos encubren y ocultan por lo general, la prestación de un servicio público, aclarándose dicha nota genérica y no así típica, del contrato de adhesión, sin embargo la doctrina no obstante lo anterior, inclusive les denomina guiones administrativos, como lo es particularmente el caso del Lic. Ernesto Gutiérrez y González.

A Saleilles, es a quien obedece el nombre de Contrato de Adhesión, cuya particularidad señaló, existe: donde hay predominio exclusivo de una sola voluntad, obrando como voluntad unilateral, que dicta su ley, ya no a un individuo sino a una colectividad indeterminada y que se obliga de antemano unilateralmente, salvo la adhesión de los que quisieren aceptar la ley del contrato y aprovecharse de esta obligación ya creada sobre sí mismo. Esta oferta consta en formularios donde se contienen las condiciones que

regirán los derechos y obligaciones de los contratantes.

Para León Duguit, es un error equiparar, la voluntad de una de las partes al adherirse a las cláusulas de un contrato, por él que no interviene en su formación como lo es típico en los contratos clásicos, en que ambas voluntades entran en contacto concluyéndose determinado acuerdo de las mismas para contratar, toda vez que en él de adhesión existe una voluntad que en efecto a establecido un estado, hecho de orden general y permante, y por otro parte, considera aquellas voluntades que deseen aprovecharse de éste estado. De lo que se desprende, no existe contrato en este caso en virtud que él presupone la existencia de un acuerdo de voluntades, a diferencia del acto unilateral por parte del oferente presentada en el llamado contrato de adhesión.

Sin embargo nuestra doctrina, adopta el criterio de la teoría clásica y tradicional, en que el contrato de adhesión es un acto jurídico perfectamente asimilado por las partes; idea sintetizada por Dereux, señalando el deber de considerarse la forma como emanan estos contratos y sus actos jurídicos. En razón que a su nacimiento presuponen la existencia de la voluntad común de cuando menos dos voluntades (típico del Contrato de Sociedad Civil), puesto que no puede considerarse que tales actos existen con anterioridad del momento que se ha producido la adhesión.

Existen además, en esta clase de contratos dos tipos de cláusulas; las esenciales, generalmente escritas, y las accesorias regularmente impresas. Las esenciales.- aquellas que el oferente y el adherente consideran básicas para efectos de identificación del

carácter en que se obligan, ya que éstas sólo pueden engendrar efectos jurídicos entre los contratantes; Y las accesorias.- por exclusión, las demás cláusulas, aclarándose que estas, si son impuestas por una de las partes contratantes, sin embargo en las esenciales, ambas partes las aceptan a sabiendas y libremente del contenido de las accesorias, de suerte tal, que son ratificadas por voluntad del adherente, identificándose por ello plenamente tanto el consentimiento como el objeto de la convención.

El maestro Rafael de Pina, define la adhesión contractual, señalando; "... Llámese Contrato de Adhesión o por adhesión, aquel cuyas cláusulas redactadas unilateralmente por una de las partes no dejan a la otra más posibilidad que la de suscribirlas íntegramente, sin modificación alguna "(49).

En atención al artículo 49 de la Ley Federal de Protección al Consumidor;

art.49.- Se entiende por contrato de Adhesión, aquellos cuyas cláusulas hayan sido aprobadas por alguna autoridad o redactadas unilateralmente por el proveedor, sin que la contraparte, para aceptarlo pueda discutir su contenido.

Y por consecuencia lógica y necesaria, exista ausencia de discusiones preeliminarias al esquema contractual, el cual no admite más que una adhesión incondicional y total por parte de los contratantes. Su carácter distintivo, radica como hemos apuntado, en su contenido previamente establecido al acto de la convención, instrumentado por una regulación previa y especial por la que

(49) Citado en COMPENDIO DE DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III, ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, PAG. 341

ninguna de las partes tenga facultad previa o posterior, no sólo de modificar las condiciones en que el servicio ha de prestarse, sino ni siquiera de discutir las cláusulas del formulario.

Bajo nuestro criterio, considerando además que uno de los primordiales problemas del esquema de adhesión, radica ante la imposibilidad de modificar parcial o totalmente el contenido de los términos ofrecidos al adherente. Nuestra visión, señala, que en forma ninguna se imposibilita a la parte adherente para determinar el contenido y consecuencias de la relación a que ha de obligarse, ya que éste previamente a vislumbrado las expectativas de la relación contractual ofrecida, lo que en ningún caso deja en situación desigual al adherente con el policitante.

Así también cabe apuntar, dentro del proceso formativo del contrato en el que participan las partes obligandose, ejerciendo su libertad, así como su situación de igualdad contractual, ya que sobre éstas descansa la naturaleza jurídica del acto obligacional, encontrándose la partes en idéntica e imparcial situación, tanto en la elección de su conducta alternativa a seguir, como en lo referente al vínculo que le permitirá optar por el tipo de convención más adecuado a la satisfacción de sus intereses. Acorde a lo anterior Messineo, entiende que el proceso creador de normas por individuos, es sólo la conducta trazada en el contrato.

3.3. CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD.

Nuestra doctrina como legislación actual, han concedido plena personalidad y atributos jurídicos a grupos de personas organizadas para el logro de fines comunes, a través de compraciones, en los cuales sus aportaciones dejan de formar parte de su patrimonio para conformar así uno social e independiente, administrado a través de los órganos respectivos de la corporación, atribuyéndose todos los derechos y obligaciones a una sola persona denominada moral o ficta (llamase ente jurídico) la que resulta ser el medio eficaz y de organización para asimilar alguna forma de propiedad colectiva.

Y en efecto, ya que el fondo común de la sociedad, se sustrae de los riesgos que pudieran corresponder a las obligaciones contraídas por lo socios en forma personal, dotándose a los órganos directores de la facultad de velar los intereses de todos en conjunto, evitándose en efecto diserciones futuras entre los socios por tal concepto.

Además, dichas corporaciones dotadas de personalidad jurídica propia surgen, no como resultado de una manifestación desigual de fortunas, ni de intereses mezquinos o contrapuestos, sino que por contradictorio que parezca, de plena identidad de partes a la consecución de beneficios comunes. Pues su carácter no se opone a los intereses derivados de la propiedad exclusiva o personal de bienes, sino viene a confirmar la existencia de la propiedad individual tradicional, en razón a que el patrimonio de la personas morales, les son atribuidos con exclusión de cualquier otro

individuo, incluso de sus socios en particular.

Así nuestra figura contractual de Sociedad Civil por efectos de Adhesión, surge cuando dos o más personas se obligan a combinar sus esfuerzos y recursos, con el propósito de conformar una corporación, cuya finalidad sea en particular, de adquirir un Edificio Inmueble con característica ineludible de ser susceptible de aprovechamiento independiente de cada uno de sus diversos elementos; locales, departamentos, casas o viviendas, redundando en tal concepto, en beneficio directo e inmediato de sus partícipes.

Esta forma de Sociedad, supone desde luego que los socios concurren motivados a éste esquema contractual, atraídos tanto por los beneficios, como los compromisos asumidos en conjunto, lo que hará posible que sus aportaciones al fondo social le garanticen que los beneficios obtenidos a lo futuro sean recíprocos canalizados a través de la administración transparente del patrimonio corporativo. Bajo esta premisa, la participación en la Sociedad Civil se finca bajo el interés reflejo de las partes en lograr el beneficio común de sus asociados, haciéndose posible el objeto propuesto mediante su concurrencia. Y en garantía de sus aportaciones como socio y de los beneficios que su participación en la misma le ofrezca, se constituirá a su favor el derecho real de usufructo exclusivo con las taxativas determinadas en los estatutos y en el contrato constitutivo de usufructo estipulado al efecto sobre cada unidad, de los diversos locales, departamentos, casas o viviendas, según sea el caso.

Del punto de vista anteriormente expuesto, se desprende los

rasgos característicos de la convención amortizable propuesta, bajo nuestra hipótesis como PLURILATERAL.- virtud a la concurrencia de cuando menos dos voluntades; OBLIGATORIO.- ya que las partes quedan sujetas a los términos de la convención; ONEROSO.- Atendiendo a las aportaciones que en trabajo o numerario efectúen de los socios al fondo social; FORMAL.- en atención la Ley debe constar por escrito, protocolizarse notarialmente e inscribir dichas convenciones en el R.P.P., tanto aquel relativo a la sociedad, como el de usufructo; DE TRACTO SUCESIVO.- ya que se infiere la participación activa, constante y directa de los socios, en la corporación a través de los órganos internos y sus asambleas; CONTRATO PREPARATORIO.- en función que supone la preexistencia, de la celebración de convenciones futuras (como usufructo, para la garantía de las aportaciones), necesarias para el logro del fin común; y, DE ADHESION.- atendiendo la aceptación expresa e incondicional de los participantes, a los terminos estipulados en el contrato social, de sus estatutos y del contrato de usufructo, en su conjunto policitados.

3.3.1. SUJETOS:

Son susceptibles de la convención propuesta, todas aquellas personas físicas y morales, en plena capacidad para contraer derechos y obligaciones, motivados por el interés en los beneficios a obtener en conjunto, beneficios que recibirán, desde luego, en la proporción que éstos participen en la sociedad.

Ahora bien, respecto de las clases de socios que pudieren llegar a tener participación en la sociedad, sin perjuicio de la clasificación que más adelante se establece, se obligarán al pago de sus aportaciones para la conformación del patrimonio de la sociedad, pudiendo ser diferenciados únicamente en función a la época y monto de su participación, y en ese mismo orden de ideas podemos clasificarlas en:

3.3.1.1. SOCIOS CONSTITUTIVOS.- Así denominados, a quienes intervienen en el acto constitutivo del contrato de sociedad.

3.3.1.2. SOCIOS ADHERENTES.- Por exclusión, aquellos cuya incorporación al contrato social sea posterior al acto constitutivo, ya sea en calidad de nuevos socios o por haber adquirido sus derechos de alguno de los socios constitutivos, sin embargo en cualquiera de ámbos casos, el socio adherente al manifestar su voluntad de incorporación, deba normar su ánimo contractual con el efecto de ratificar su voluntad y allanarla a los términos y condicionantes previstos en el contrato de sociedad, sus estatutos y al contrato de usufructo, que al efecto se hayan estipulados.

3.3.2. OBJETO:

Para tratar el tema relativo, se sugiere importante establecer en primer lugar, que el motivo fundamental y directo del contrato de sociedad, es; La conformación de un ente autónomo e independiente, constituido a la razón de suma de sus recursos y

esfuerzos, cuyo patrimonio desde luego sea independiente y exclusivo al de sus asociados. Esta nueva persona moral, ente o corporación, vendrá a ser el instrumento jurídico mediante el cual la voluntad de los sujetos sometidos a convención se materializará, ejecutando y llevando a cabo todo tipo de actos que en el contrato constitutivo se hayan previsto. Ahora bien podemos afirmar que el motivo primario del contrato para los socios es vincularse jurídicamente entre sí, como socios, y de éstos con la sociedad.

Situados bajo la premisa establecida, dispondremos el objeto a la luz del cual tendrá vida jurídica el ente emanado de la voluntad de los socios, es decir aquel marco dentro del cuál tendrá razón de ser la sociedad civil constituida. En el presente trabajo el objeto de la sociedad está íntimamente ligado a la constitución de la sociedad, tanto que podríamos afirmar, emana del exprofeso al objeto social idealizado que en nuestro menester resulta el adquirir un Edificio Inmueble, cuya característica ineludible sea ser susceptible de aprovechamiento independiente de sus diversos; locales, casas, departamento o unidades. Resulta precisamente atractivo dicho objeto social, para que los socios se vinculen jurídicamente.

Una vez constituida la sociedad, se encontrará en posibilidades de adquirir los derechos de nuda propiedad respecto del Edificio Inmueble aludido, estableciendo el derecho de usufructo en favor de sus socios, respecto de las unidades que lo integran.

De lo anterior, resalta la importancia que el derecho de

propiedad se atribuya a la sociedad, aún cuando no de forma absoluta (nuda propiedad), ya que de esta manera se evita la inherencia de los socios en el patrimonio de la corporación, es decir, se nulifica cualquier conflicto que pudiere generarse de derechos reales entre los socios, entre sí y con la sociedad, al delimitarse a cada uno sus facultades y esfera dentro de la cuál podrán ejercerlos.

A continuación, la propuesta esquemática de los contratos referidos.

CONTRATO DE ADHESION POR SOCIEDAD

Contendrá primeramente la declaración de las partes de su libre y espontánea voluntad para vincularse mediante contrato civil, estableciendo su interes para dar nacimiento a una persona moral, con capacidad jurídica y con atribuciones y obligaciones independientes a la de los socios, cuya vida interna se regulará a través de los estatutos de la misma, en los cuales deberán estipularse cuando menos lo siguiente;

----- E S T A T U T O S -----

----- C A P I T U L O P R I M E R O -----

----- DENOMINACION, OBJETO SOCIAL, DURACION y DOMICILIO.-----

ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION.- Se atribuirá un nombre, razón social o denominativo, que los socios de común acuerdo establezcan para individualizar a la persona moral, debiéndose agregar la leyenda "POR CONTRATO DE ADHESION EN SOCIEDAD CIVIL". -----

ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL.- Se puntualizará de manera clara y descriptiva, el motivo del acto convencional, es decir, contendrá las actividades que realizara ó podra efectuar la sociedad una vez constituida, debiéndose establecer igualmente el ámbito sobre el cual tendrá vida la corporación. Consistiendo dicho objeto en la adquisición de terrenos o de bienes inmuebles sin fines de lucro; de s: fraccionamiento o edificación; remodelación o demolición de edificaciones, ejecutando todas las instalaciones,

mejoras, ampliaciones y reparaciones por cuenta propia o de terceros, necesarios para la obtención de su objeto social; recibir toda clase de créditos, con o sin garantía de instituciones públicas o privadas; afectar en usufructo total o parcialmente sus bienes inmuebles exclusivamente a sus socios; y celebrar todo tipo de contratos sin fines de lucro que sean convenientes o consecuentes para la obtención de su objeto social.-----

ARTICULO TERCERO.- DURACION.- La vigencia del contrato social queda supeditada a partir de su constitución a la obtención de su objeto social establecido, conservándose vigente su término mientras se continuen obteniendo los fines, objetos y beneficios sociales que son materia de convención.-----

ARTICULO CUARTO.- DOMICILIO.- El domicilio social de la sociedad inicialmente se estableciera en el lugar donde haya de celebrarse el contrato social, sin embargo una vez que inicie el ejercicio de su objeto social se establecerá en aquel que se ubique el inmueble que se hubiere adquirido, sin perjuicio que la sociedad pueda designar domicilio convencional en los contratos que celebre.-----

----- C A P I T U L O S E G U N D O -----

----- P A T R I M O N I O -----

ARTICULO QUINTO.- El patrimonio de la sociedad se formara;
A).- Por las aportaciones que hagan las socios. Pudiendo ser estas CONSTITUTIVAS.- aquellas exhibidas por los socios en el acto constitutivo de la sociedad, y PERIODICAS o ACCESORIAS.- las que deberán aportarse en periodos constitutivos que al efecto de señale en Asamblea General, y que se estimen necesarias para la

consecución y consumación del objeto social.-----

B).- Por los créditos que se obtengan y otras aportaciones provenientes de terceros, destinados a la consumación del objeto social.-----

C).- Por toda clase de bienes que se adquieran para cumplir con su objeto social.-----

El patrimonio INICIAL o CONSTITUTIVO, será el que se fije en los artículos transitorios.-----

----- C A P I T U L O T E R C E R O -----

----- DE LOS SOCIOS -----

ARTICULO SEXTO.- La Sociedad estará integrada por una sola clase de socios a saber y en todos casos quedaran obligados al pago de sus aportaciones, adquiriendo por tal concepto los derechos y obligaciones que se establecen en los Estatutos Sociales y la ley de la materia, quedando excluidos por tal concepto cualquier calidad de socio honorario, provisional o de naturaleza diversa a la antes consignada.-----

ARTICULO SEPTIMO.- Son derechos de los socios; -----

a).- Elegir y ser elegibles para cualquiera de los cargos de la administración de la sociedad.-----

b).- Presentar toda clase de iniciativas y ponencias que se relacionen con los fines de la Sociedad.-----

c).- Proponer respecto de la exclusión de socios.-----

d).- Asistir con voz y voto por si o representado por mandatario con simple carta poder, a todas las Asambleas Generales de socios.-

e).- Ejercer todos los demás derechos derivados de este contrato y de las disposiciones legales aplicables, como el derecho de

usufructo sobre el patrimonio inmobiliario de la sociedad.-----

ARTICULO OCTAVO.- Son obligaciones de los socios; -----

a).- Desempeñar con fidelidad y aptitud los cargos para los cuáles resulten elegidos sin renunciar a ellos, sino mediante causa fundada.-----

b).- Asistir a las Asambleas Generales de Socios, y en su caso, manifestar su imposibilidad fundada para hacerlo. -----

c).- Proporcionar a la Sociedad los datos personales que ésta solicite para el Libro de Socios. -----

d).- Cumplir con el pago de las aportaciones que determine la Asamblea General de Socios.-----

e).- Las demás que en términos de lo pactado en estos Estatutos le correspondan. -----

ARTICULO NOVENO.- Para ser admitido como socio se requiere; -----

a).- Ser aceptado en la Asamblea General por mayoría de los asistentes. -----

b).- Haber adquirido los derechos de socio a cualquier título.-----
Para que un socio sea excluido se requiere que así lo acuerde la Asamblea General por mayoría de los socios presentes.-----

ARTICULO DECIMO.- La Sociedad llevará un registro de socios en el que hará constar; -----

I.- Nombre, nacionalidad y domicilio de cada socio.-----

II.- Fechas de ingreso, exclusión y separación -----

III.- Monto de las aportaciones y de las cuotas que en su caso estuviere adeudando o haya efectuado.-----

IV.- Los demás datos que en el futuro el Consejo de Dirección

estimare pertinentes en cada caso. -----

----- C A P I T U L O C U A R T O -----

----- DE LA ADMINISTRACION Y DIRECCION DE LA SOCIEDAD -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- El órgano supremo de la administración de la sociedad será la Asamblea General de socios, cuyas decisiones cuando se encuentre debidamente instalada, serán obligatorias para todos los socio, incluyendo a quiénes no hayan concurrido a la Asamblea. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- La dirección de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Dirección compuesto de dos a cinco miembros que designará la Asamblea General, los cuáles deberán ser socios de dicha persona moral, no obstante la Asamblea podrá crear los cargos que considere pertinentes y otorgarles facultades. -----

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Los miembros del Consejo de Dirección durarán en sus funciones cinco años, y podrán ser reelectos, estando obligados a continuar en el desempeño de sus cargos al concluir el plazo para él que hubieren sido designados mientras tanto no se hagan los nuevos nombramientos y las personas designadas no tomen posesión de sus cargos.-----

ARTICULO DECIMO CUATRO.- El Consejo de Dirección de la sociedad tendrá las siguientes facultades; -----

a).- Poder general para pleitos y cobranzas de acuerdo al primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal. -----

b).- Poder general para actos de administración de acuerdo al segundo párrafo del artículo antes señalado. -----

- c).- Poder general para actos de riguroso dominio de acuerdo al tercer párrafo del dispositivo aludido. -----
- d).- Otorgar y recibir toda clase de garantías. -----
- e).- Otorgar y suscribir toda clase de títulos de crédito. -----
- f).- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de socios. -
- g).- Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, locales, federales, de los Estados, Municipios, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del Trabajo y ante árbitros y arbitradores con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, y en términos del artículo once la Ley Federal del Trabajo. -----
- h).- Realizar con las más amplias facultades, todas las operaciones inherentes a los objetos sociales; celebrar modificar y rescindir los contratos relativos a los fines de la sociedad o que en cualquier forma se relacionen con ésta. -----
- i).- Conferir poderes generales y especiales y revocarlos. -----
- j).- Llevar a cabo en general, todos los actos y la celebración de contratos y operaciones necesarias, convenientes para el logro del objeto social.-----

ARTICULO DECIMO QUINTO.- El Consejo de Dirección funcionará válidamente con la concurrencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos presentes.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Dirección se reunirá en el domicilio de la sociedad una vez cada tres meses, sin perjuicio de que sea citada en cualquier momento por cualesquiera de los

miembros de dicho Consejo, cuando a juicio de estos sea conveniente para los intereses de la sociedad.-----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- El Secretario será nombrado por el Consejo, debiendo ser socio, quien durará cinco años en su cargo, pudiendo ser reelecto.-----

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- El Consejo de Dirección designará al Presidente, quien tendrá todas las facultades consignadas en el Artículo Décimo Quinto de estos Estatutos. Empero dichas facultades deberá ejercerlas conjuntamente con el Consejo de Dirección.-----

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Los socios que hayan ejercido la administración estarán obligados a rendir cuentas a la Asamblea General, dentro de los tres meses siguientes, al fin de cada ejercicio social o en el momento en que lo solicite la Asamblea.---

ARTICULO VIGESIMO.- Cuando la Asamblea General determine que haya un sólo Presidente, este tendrá todas las obligaciones y facultades que el presente contrato confiere al Consejo de Dirección.-----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Todos los asuntos deberán resolverse por mayoría de votos en las Asambleas Generales.-----

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- La Asamblea General Anual se celebrará dentro del segundo mes de cada ejercicio y se ocupará de conocer el informe sobre la administración de la sociedad, examinar y acordar lo que crea oportuno acerca de las cuentas de la misma, correspondientes al ejercicio precedente, así como nombrar cada cinco años a los miembros del Consejo de Directores o reelegirlos.-

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las Asambleas Generales de socios, serán presididas por el miembro del Consejo de Dirección que

designe la mayoría y fungirá como Secretario el que tenga ese carácter o por quién en su ausencia del mismo designe la mayoría de los socios.-----

El Presidente de la Asamblea designará un escrutador.-----

De toda Asamblea se levantará acta en el libro respectivo que será autorizada por el Presidente y el Secretario.-----

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- El quorum que sirva para declarar legalmente constituida cualquier Asamblea General se computará permanentemente en una o más reuniones hasta anotar la orden del día, pudiendo al efecto constituirse en sesión permanente.-----

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Las pérdidas que sufiere la sociedad las soportara el Patrimonio Social.-----

----- C A P I T U L O Q U I N T O -----

----- DISOLUCION Y LIQUIDACION -----

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- La sociedad se extinguirá: -----

I.- Por acuerdo unánime de los socios constituidos en Asamblea General.-----

II.- Por haberse vuelto incapáz de realizar los fines para los que fué creada.-----

III.- Por resolución dictada por autoridad competente.-----

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- En caso de liquidación los bienes de la sociedad se aplicarán conforme lo determine la Asamblea General.---

En este caso la Asamblea sólo podrá atribuir a los socios las partes del patrimonio equivalente a sus aportaciones.-----

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- La Asamblea General conservará todas las facultades hasta que los bienes de la sociedad se hayan aplicado en

los términos consignados en el artículo inmediato precedente.-----

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- El Consejo de Dirección seguirá en funciones después de disolverse la sociedad para el efecto de otorgar la documentación que sea necesaria en los términos del artículo inmediato precedente.-----

----- C A P I T U L O S E X T O -----

----- L E Y S U P L E T O R I A -----

ARTICULO TRIGESIMO.- Para todo lo no previsto en estos Estatutos, se estará a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del resto de la República Mexicana.-----

CONTRATO DE USUFRUCTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD CIVIL POR ADHESION, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD SR. _____ QUIEN ACTUA COMO _____

PROPIETARIA, Y POR LA OTRA PARTE EL SR. _____ SOCIO POR ADHESION, EN CARACTER DE USUFRUCTUARIO, SIENDO MATERIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 37, DE LAS CALLES DE TLACOTALPAN, COLONIA ROMA, DE ESTA CIUDAD CAPITAL; A QUIENES EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LES DENOMINARA RESPECTIVAMENTE, " EL PROPIETARIO " Y " EL USUFRUCTUARIO ", SOCIO DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES.-----

----- D E C L A R A C I O N E S -----

EL PROPIETARIO, ser una persona moral mexicana, constituida al arreglo de las leyes mexicanas

1a.- EL USUFRUCTUARIO, poseer y detentar actualmente el carácter de socio en un porcentaje equivalente al 25% (VEINTICINCO POR CIENTO), del patrimonio de EL PROPIETARIO, en términos del Contrato de Adhesión por Sociedad que al efecto se tiene celebrado.

2a.- Que el patrimonio social de EL PROPIETARIO a que se refiere la declaración precedente, incluye el edificio inmueble marcado con el número 37, de las calles de Tlacotalpan, Colonia Roma, Distrito Federal; y el cual consta de:

DOS CASAS HABITACION Y DOS LOCALES DESTINADOS A SU ESLOTACION COMERCIAL; Cada una de las dos casas, desarrolladas en dos niveles cada una de las mismas, consta de; en Planta Baja de Sala, comedor,

cocina, desayunador, patio de servicio y escaleras de acceso a Planta Alta; de hall, dos baños y tres recámaras, así como escaleras; A cada uno de los locales comerciales; consta en dos niveles de área de comercialización, escaleras de comunicación de Planta Baja a Planta Alta y Baño.

Agregándose además que existen ocho lugares para estacionamiento de uso común, correspondiéndole dos lugares a cada uno de las cuatro referidas unidades.

3a.- El antedicho edificio inmueble, resulta susceptible de aprovechamiento en partes privativas y comunes; debiéndose entender partes comunes, aquellas que tiene aprovechamiento múltiple y diverso y satisfacen necesidades colectivas de los que ocupan, disfrutan o visitan el inmueble, incluyéndose en tal concepto de manera general todas las partes y áreas del inmueble que no están destinadas o clasificadas como unidades privativas o de uso exclusivo, o bien aquellas que por su naturaleza y destino deben considerarse como tales.

Para lo cual se describen las áreas privativas y su porcentaje de aprovechamiento de los elementos comunes;

NO.	AREA PRIVATIVA	PORCENTAJE	PARTICIPACION DEL VALOR TOTAL DEL INMB
CASA 1	96.00 M2.	30%	25%
CASA 2	96.00 M2	30%	25%
LOCAL A	67.00 M2	20%	25%
LOCAL B	67.00 M2	20%	25%

Se consideran áreas comunes, además de las antes

mencionadas; los pasillos, áreas verdes, de estacionamiento, cisternas y bombas de agua, áreas de iluminación y ventilación, y demás circulaciones peatonales. Estas áreas comunes no podrán ser objeto de acción divisoria no concesoria en cuanto a su forma, construcción, destino y dimensión.

EXPUESTO LO ANTERIOR, las partes de común acuerdo manifiestan su voluntad de someterse al tenor de las siguientes:

----- C L A U S U L A S -----

PRIMERA.- El propietario en este acto, constituye el derecho real de usufructo gratuito y vitalicio, respecto de la unidad CASA UNO, la cual forma parte del edificio inmueble referido en la declaración tercera del presente instrumento, incluso del porcentaje indiviso del aprovechamiento que le corresponde a dicha unidad respecto del área común, en favor del usufructuario para que éste a su vez lo use, disfrute y explote, sin más limitación alguna que la de no contravenir con la esencia propia de la localidad en particular y del inmueble edificio en general.

SEGUNDA.- El usufructuario-socio por su parte, se compromete y obliga a no modificar la localidad que recibe en usufructo, incluso en forma ninguna, a usarla, disfrutarla y explotarla, lesionando los intereses y derechos de la sociedad, de los socios en particular, de los demás socios usufructuarios y de los vecinos del inmueble sobre el cual se finca el derecho de usufructo mencionado.

TERCERA.- En virtud que el otorgamiento del presente instrumento tiene función de garantizar las aportaciones efectuadas por el hoy socio-usufructuario, en el patrimonio social del nudo propietario.

"Cuando el socio usufructuario transmita enagene o cedan a cualquier titulo su calidad, se entenderán también transmitidos los efectos y derechos derivados del presente contrato en favor del nuevo socio-usufructuario y en la proporción social correspondiente".

Quando el socio pierda dicha calidad ante el nudo propietario, perderá también la de socio, transmitiéndose inclusive todos los efectos y derechos derivados del presente contrato en favor del nuevo socio o adjudicatario de la porción social que le corresponda.

CUARTA.- En los casos anteriores los derechos y obligaciones del usufructo, se transmitirán simultáneamente con el contrato de adhesión en sociedad sin más tramite o gestión alguna, por la cual deberán confirmarse íntegramente ámbos en su virtud a que son complementarios.

QUINTA.- Para la cesión, transmisión y enagenación de los efectos, derechos y obligaciones del presente contrato, no es necesaria autorización previa, aun cuando sin su notificación.

SEXTA.- EL USUFRUCTUARIO, se reserva la facultad de ceder en comodato, préstamo, arrendamiento o bajo cualquier otro titulo de

localidad recibida en usufructo sin autorización previa y expresa de la sociedad, sin embargo, sus responsabilidades y obligaciones subsistirán, toda vez que la ocupación de la localidad usufructuada se encuentra bajo su exclusiva responsabilidad.

SEPTIMA.- En caso del fallecimiento de cualquiera de los USUFRUCTUARIOS, sus derechos se transmitirán por vía de sucesión a falta de designación anterior. Y tratándose de derechos inherentes a una persona moral se estará a lo dispuesto por la legislación común en materia de liquidación.

OCTAVA.- En todo lo no previsto se estará en lo dispuesto por la Asamblea General de Socios, y en su caso por las reglas generales del contrato de Sociedad y Usufructo respectivamente.

3.4. EL DERECHO DE PROPIEDAD

Respecto de la facultad de Propiedad, conforme lo hemos apuntado, esencialmente consiste en "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona" (50), a propósito el Lic. Rafael Rojina Villegas, señala que esta facultad; "...se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el particular y dicho sujeto" (51).

Atendiendo además el que no se han especificado cuáles son totalmente las facultades del individuo sobre todas aquellas ejercitables tanto desde el punto de vista jurídico, como del objeto, puesto que a lo más que se ha hecho en materia es clasificar los principales actos de disposición sobre la cosa, en términos que lo hicieron los comentaristas del Derecho Romano al señalar que elementos; como el derecho de usar, disfrutar y consumir la cosa (52). Modificándose circunstancialmente las facultades en el ejercicio del derecho, influidos desde luego las modalidades y limitaciones específicas que la ley frecuentemente adopta, limitando o modificando substancialmente el derecho de propiedad fijando con ello sus límites. Por ello se dice, que el Derecho de Propiedad es elástico, toda vez que al suprimirse ciertas limitaciones, la facultad general de disposición se

(50) DERECHO CIVIL MEXICANO, T.III, ROJINA VILLEGAS, RAFAEL PÁGS. 289-290

(51) cfr. LA PROPIEDAD Y LA EXPROPIACION, FERNANDEZ DEL CASTILLO GERMAN PAG.21
(52) IDEM.

disminuye el contenido del derecho, y al establecerse otras diversas se ensancha, correspondiendo las limitaciones en cada caso a los estados que guarde la vida social en las diversas épocas.

La propiedad es tan importante para el individuo y para la sociedad, que por una parte influye sobre ellos, y por la otra, la vida social y el modo de ser de las personas influye también en las limitaciones a la propiedad; de manera que ésta se ensancha, ó contrayéndose, según las circunstancias del lugar y tiempo, así como la situación geográfica, época, el estado del desenvolvimiento social, etc., las que motivan o generan limitaciones más o menos permanentes de orden diverso, del mismo modo que la guerra o la paz, la crisis o la prosperidad, y que también acarrearán cambios más o menos transitorios. Y por lo anterior, es válido agregar que corresponde al espíritu de la ley regular las relaciones emanadas de los individuos en sociedad, a efecto de evitar en la medida de lo posible, el abuso en el ejercicio de las facultades del derecho.

Por tal motivo fué propósito en el desarrollo del presente trabajo, el arraigo a los principios fundamentales del derecho de propiedad, permitiéndonos utilizarle como instrumento para el mejor funcionamiento de un bien inmueble susceptible de aprovechamiento común y a la vez exclusivo de sus diversas áreas y dimensiones, al formato contractual denominado por nuestra legislación como de Sociedad Civil, pretendiendo confirmar de ese modo los principales aspectos de la institución de la propiedad.

C O N C L U S I O N E S

A continuación, en razón de lo anteriormente expuesto se concluye;

1. Dejar establecido, que el Régimen de Propiedad en Condominio, emana como una forma específica de copropiedad, la que a su vez tiene razón de ser, con motivo de la institución de la propiedad, forjada en la existencia de Inmuebles estructurados de manera que sus diferentes; departamentos, viviendas casas y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, sin prescindir desde luego de partes o elementos de uso común los cuales hacen posible su existencia conjunta.

2. La estructura del Régimen Propiedad en Condominio, supone una comunidad de dueños, situándose en tal concepto, a todas aquellas manifestaciones humanas en que más de dos personas se relacionan conjuntamente entre sí, para el disfrute de una cosa o de un derecho vinculadas por razón del Condominio.

3. Que todos aquellos elementos que pueden establecer derechos y obligaciones en el Régimen de Propiedad en Condominio, provoca a diferencia de facilitar la determinación específica en cada uno de los casos, conflictos para lograrla, ya que deja al arbitrio de las partes su establecimiento y regulación, y ésta, aún cuando en múltiples ocasiones, puede resultar medianamente aceptable en la práctica, en la inmensa mayoría, las personas a quienes corresponde su constitución, establecimiento y manejo, lo llevan a cabo en

forma jurídicamente desinteresada, con fines eminentemente de lucro, o su actividad y profesión, en cualquier hipótesis, es distinta del derecho. Consecuencia misma, que su regulación adopte a diversificarse (tratando de cubrir deficiencias), provocando desorden jerárquico en su reglamentación legal (ya que no atiende primordialmente a las formas legales establecidas para el condominio, la copropiedad y la propiedad), sino a intereses preponderantemente económicos.

4. También resulta nuestro menester dejar explicado nuestro punto de vista acerca de la evolución experimentada por el derecho. Ya que si bien es cierto, lo ha sucedido através del tiempo y a la par de la evolución misma del hombre (con el afán de cubrir siempre su función social), y consecuentemente sus instituciones, con sus más diversas modificaciones, en algunos casos restringiendo y en otros tantos ensanchando sus esfera, atendiendo los límites sobre los cuales se ejerce, a las más diversas épocas, situaciones geográficas, estados de desenvolvimiento social, etcétera, que de alguna forma caracterizan a cada pueblo, cultura, y por ende a su Derecho de Propiedad, sin olvidar siempre la necesaria conciliación de intereses individuales y sociales. Razón por la que coadyuvamos en afirmar; "que cada sociedad como cada pueblo ha tenido y tendrá su correlativa propiedad". Y, "que la propiedad privada encuentra su raíz en la naturaleza misma de la humanidad".

5. Aún cuando el derecho de propiedad, ha evolucionado debemos conservar y preservar en lo posible su esencia, tratando de mantenerla intacta en definición; "como el derecho de usar,

disfrutar y abusar de una cosa, con las limitaciones que fijen las leyes". Nuestra razón quizá con matiz filosófico, atiende, a la sazón, que de alguna manera la propiedad a influido como estímulo para el desarrollo del hombre, regulando las relaciones de éste en sociedad, también es cierto, que en su citada evolución, nunca había sufrido desquebrajamientos ni mutilaciones como a la fecha, bajo la justificación de legitimar formas imperfectas e irregularmente provocadas deliberadamente por el hombre, que incitan aparentar erróneamente su decadencia.

6. Por otra parte, y si bien es cierto, que el Régimen de Propiedad en Condominio, emana como una modalidad de la propiedad, preponderantemente de orden público, por virtud de la cual dos o más personas adquieren el dominio exclusivo sobre uno u otros departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble (denominado condominio), y simultáneamente, la titularidad del derecho de copropiedad sobre los bienes que de éste se hayan destinado para su adecuado uso y disfrute. Es nuestra propuesta, que grupos de personas organizadas, unan esfuerzos y recursos, formando corporaciones dotadas de personalidad jurídica propia, emanadas como una manifestación plena de identidad, enfocada a un solo fin, en virtud a su propia naturaleza, cuyo objeto no resulte obstáculo ni oposición en forma alguna, a los intereses bien conocidos de la propiedad privada, sino que por contradictorio que parezca, resulte ser una confirmación a la existencia de la propiedad individual y privada, a propósito de lo cual los bienes pertenecientes a la forma propuesta, son atribuidos exclusivamente a su patrimonio. Y

en efecto, ya que el fondo común de la sociedad, se sustrae de los riesgos que pudieran corresponder a las obligaciones contraídas por lo socios en forma personal, dotándose a los órganos directores de la facultad de velar los intereses de todos en conjunto, evitándose intencionalmente a propósito diserciones futuras entre los socios por tal concepto.

Además, dichas corporaciones dotadas de personalidad jurídica propia surgen, no como resultado de una manifestación desigual de fortunas, ni de intereses mezquinos o contrapuestos, sino que por contradictorio que parezca, de plena identidad de partes a la consecución de beneficios comunes. Pues su carácter no se opone a los intereses derivados de la propiedad exclusiva o personal de bienes, sino viene a confirmar la existencia de la propiedad individual tradicional, en razón a que el patrimonio de las personas morales, les son atribuidos con exclusión de cualquier otra persona incluso de sus socios en particular.

7. Atendiendo a nuestra legislación contemporánea, ha concedido plena personalidad y atributos jurídicos a grupos de personas organizadas para el logro de fines comunes, a través de comparaciones, en los que sus aportaciones dejan de formar parte de su patrimonio para conformar así uno social e independiente, administrado a través de los órganos respectivos de la corporación, atribuyéndosele derechos y obligaciones a una sola persona denominada moral o ficta (llámese ente jurídico), la que resulta ser el medio eficaz y de organización para asimilar alguna forma de propiedad colectiva.

Así nuestra figura contractual de Sociedad Civil por efectos de Adhesión, surge cuando dos o más personas se obligan a combinar sus esfuerzos y recursos, con el propósito de conformar una persona moral distinta (corporación), cuya finalidad sea en particular, de adquirir un Edificio Inmueble con característica ineludible de ser susceptible de aprovechamiento independiente de cada uno de sus diversos elementos; locales, departamentos, casas o viviendas, redundando en tal concepto, en beneficio directo e inmediato de sus partícipes.

Esta forma de Sociedad, supone desde luego que los socios concurren motivados a éste esquema contractual, atraídos tanto por los beneficios, como por las obligaciones asumidos en conjunto, lo que hará posible que sus aportaciones al fondo social le garanticen que los beneficios obtenidos a lo futuro sean recíprocos canalizados a través de la administración transparente del patrimonio social. Bajo esta premisa, la participación en la Sociedad Civil propuesta, se finca en el interés reflejo de las partes, y lograr el beneficio común de sus asociados, haciéndose posible tal objetivo mediante su concurrencia. Y en garantía de sus aportaciones como socio y de los beneficios que su participación en la misma le ofrezca, se constituirá a su favor el derecho real de usufructo exclusivo con las taxativas determinadas en los estatutos sociales y en el contrato constitutivo de usufructo estipulado al efecto sobre cada unidad, de los diversos locales, departamentos, casas o viviendas, que permita su estructura, según sea el caso.

8. Del punto de vista anteriormente expuesto, se desprenden

los rasgos característicos de la convención propuesta, bajo nuestra hipótesis como PLURILATERAL, OBLIGATORIO, ONEROSO, FORMAL, DE TRACTO SUCESIVO, DE CONTRATO PREPARATORIO, y, DE CONTRATO DE ADHESION.- atendiendo a la aceptación expresa e incondicional de los participantes, a los términos estipulados en el contrato constitutivo, de sus estatutos sociales y del contrato de usufructo, en su conjunto policitados. Y debido a esa serie de actos sucesivos de que hablamos, atienda su naturaleza de Contrato de Adhesión, en virtud a que la relación jurídica a que se contraen los socios no se encuentra en posición alguna de discusión o alteración, ya que cualquier modificación a su orden contractual puede desvirtuar en sentido original de la sociedad, sin embargo resulta necesario la inserción de ese conjunto de actos y que estipulados sean bien conocidos por los socios al instrumentar la corporación en mérito.

9. La explicación al Derecho de Usufructo Impuesto al patrimonio de la sociedad en favor de los asociados, surge por dos motivos preponderantes:

- Conceder a los socios las facultades derivadas del derecho de uso y disfrute de una parte porcentual de un mismo objeto.
- Obligarlo como usufructuario a contribuir a la manutención y conservación del objeto recibido en usufructo.

10. Y por último nos referimos a la representatividad legal acéfala hoy en el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles como figura comparativa, sin embargo, evidentemente definida la

personalidad jurídica de la Sociedad Civil y considerando su riguroso aspecto formal que ineludiblemente perfecciona la figura del contrato propuesto.

A manera de corolario, se conceptualiza que la propiedad es tan importante para el individuo como para la sociedad, tanto que por una parte influye sobre ella, y por la otra, la vida social y el modo de ser de las personas influye también en las limitaciones a la propiedad; de manera que ésta, se ensancha ó contrae, según las circunstancias del lugar y tiempo, así como la situación geográfica, época, el estado del desenvolvimiento social, etc., las que motivan o generan limitaciones más o menos permanentes de orden diverso, del mismo modo que la guerra o la paz, la crisis o la prosperidad, y que también acarrear cambios más o menos transitorios. Y por lo anterior, es válido agregar que corresponde al espíritu de la ley regular las relaciones emanadas de los individuos en sociedad, a efecto de evitar en la medida de lo posible, el abuso en el ejercicio de las facultades del derecho.

Reduciéndose el motivo del trabajo expuesto, llegue evolucionar la forma contractual propuesta y pueda en lo sucesivo constituir el precedente para el estudio y práctica de las Sociedades con intención Inmobiliaria en Nuestro México.

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

1. BELTRAN DE HEREDIA J., LA COMUNIDAD DE BIENES EN EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL, EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID ESPAÑA, 1954.
2. CANDIAN AURELIO, INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO, UNION TIPOGRAFICA EDITORIAL HISPANO AMERICA, 1a. EDICION EN ESPAÑOL MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1961.
3. CHIRINO CASTILLO JOEL, DERECHO CIVIL III, IMPRESO POR TALLERES DEL SEI, 1a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1986.
4. ESQUIVEL OBREGON TORIBIO, APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO T.I., EDITORIAL PORRUA, 2a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1984.
5. FERNANDEZ DEL CASTILLO GERMAN, LA PROPIEDAD Y LA EXPROPIACION EDITORIAL FONDO PARA LA DIFUSION DEL DERECHO ESCUELA LIBRE DE DERECHO, 2a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1987.
6. GONZALEZ JUAN ANTONIO, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, EDITORIAL TRILLAS, 6a. REIMPRESION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, JULIO 1982
7. GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, EDITORIAL CAJICA, 13a. REIMPRESION INALTERADA DE LA 6a. EDICION, PUEBLA, MEXICO, SEPTIEMBRE 1986.
8. GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, EL PATRIMONIO, EDITORIAL CAJICA 2a. EDICION, PUEBLA, MEXICO.
9. GUZMAN ARAUJO GERARDO, EL CONDOMINO, EDITORIAL TRILLAS, 1a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, ABRIL 1983.
10. HEDEMAN JUSTUS WILHELM, DERECHOS REALES VOL. II, EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID, ESPAÑA, 1955.
11. IBARROLA EUGENIO, COSAS Y SUCESIONES, EDITORIAL PORRUA, 2a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1977.
12. LOZANO NORIEGA FRANCISCO, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL (CONTRATOS), EDITORIAL ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C., 4a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1986.
13. MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, EL DERECHO PRECOLONIAL, EDITORIAL PORRUA, 5a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1985.

14. MUÑOZ LUIS, DERECHO CIVIL MEXICANO , CARDENAS EDITORES, 1a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1971.
15. MUÑOZ LUIS, DERECHO CIVIL MEXICANO TOMO III , EDICIONES MODELO MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1971.
16. MUÑOZ LUIS, LA COMPRA VENTA , CARDENAS EDITORES, 1a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1976.
17. MAZEUD HENRI Y LEON, MAZEUD JEAN, LECCIONES DE DERECHO CIVIL PARTE SEGUNDA VOLUMEN IV , EDICIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA, BUENOS AIRES, ARGENTINA 1960.
18. PALOMAR DE MIGUEL JUAN, DICCIONARIO PARA JURISTAS , MAYO EDICIONES S. DE R.L., MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1981.
19. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, DERECHO NOTARIAL , EDITORIAL PORRUA, 3a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1986.
20. PEÑA GUZMAN ANTONIO, DERECHO CIVIL DERECHOS REALES II , TIPOGRAFICA EDITORA ARGENTINA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1975.
21. PETIT EUGENE, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO , EDITORIAL ALBATRO, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1965.
22. DE PINA VARA RAFAEL, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO VOLUMEN II , EDITORIAL PORRUA, 10a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1984.
23. PUIG PEÑA FEDERICO, TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL TOMO II , EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID, ESPAÑA, 1972.
24. PLANIOL MARCEL Y RIPERT GEORGES, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL (LOS BIENES) , CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, 1a. EDICION, TRADUCIDA POR EL LIC. JOSE CAJICA JR., MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1983.
25. ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO TOMO III , EDITORIAL PORRUA, 6a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1985.
26. ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO TOMO IV , EDITORIAL PORRUA, 1985.
27. SANCHEZ MEDAL RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES , EDITORIAL PORRUA, 8a. EDICION, MEXICO, DISTRITO FEDERAL, 1986.
28. VENTURA TRAVESET, DERECHO DE EDIFICACION SOBRE LA FINCA AJENA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL , EDITORIAL BOSH, BARCELONA, ESPAÑA, 1963.

LEGISLACION CONSULTADA:

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.