

27
2024
AUGUSTO
Cej

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**



**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

FALLA DE ORIGEN

**ANALISIS JURIDICO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
JOSE LUIS ARRIAGA ABARCA**





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

"A MI MADRE"

MARIA ABARCA BLANCO

Madre:

Eres la pureza de la vida, la fuente de la fortaleza y la tranquilidad del alma de tus hijos, tú que colmas de bendiciones nuestro ser y que pides a tus Santos que nos den sabiduría y salud, te has olvidado de tí.

Por eso, yo gran señora, pido a Dios cada día que te de fuerzas para que nos veas crecer y sepas que tus esfuerzos no han sido en vano y veas los frutos de tu entereza.

Por todo eso, te dedico este humilde trabajo como muestra al amor, cariño y comprensión que tú siempre nos has dado.

"A MI PADRE"

EDUARDO ARRIAGA ARTEAGA

Padre:

Yo se que tú de niño no tuviste la infancia deseada, incluso tus pies descalzos y tu poco ropaje te hicieron un hombre aún siendo pequeño, pero recuerda que por ello haz hecho de tus hijos personas de bien pues de ti hemos aprendido que el trabajo es la base de la transformación y el único camino para una vida mejor.

Por todo esto, padre, eres nuestro orgullo, pues de ti hemos obtenido todo y si tu desas puedes volver a ser un niño pues nunca es tarde para volver a empezar.

"A MIS HERMANOS"

**JOSE EDUARDO
MARCELA DOLORES
BENIGNA SILVIA
REGINO ANTONIO
HECTOR MIGUEL
MARIO ANDRES.**

Con todos ustedes, he aprendido que la vida no es fácil, pero con dedicación y empeño todo se puede lograr, gracias por ese gran ejemplo.

A MIS CUÑADAS

**SOCORRO DIAZ BAUTISTA
PATRICIA JIMENEZ GARCIA
OLGA ARZATE DIAZ
MARIA DE LOS ANGELES VILLA HERNANDEZ**

A MIS SOBRINOS

A MIS PRIMOS

"A MI TIO"

ADOLFO ARRIAGA ARTEAGA

Tú igual que mi padre, tuvieron una infancia difícil, a lo mejor era el tiempo, su momento, su historia; pero a pesar de las grandes deficiencias de su hogar, hoy son el eslabón más firme de esta familia.

AGRADECIMIENTOS ESPECIALES

**A MI ASESORA:
GRACIA ELENA ZARATE LOPEZ**

Gracias por la paciencia que siempre me ha tenido y por la confianza depositada para la conclusión del presente trabajo.

A ANICETO DEL CORAZON DE JESUS BAUTISTA CARTE.

Estimado y gran amigo, con usted aprendí a caminar por el sendero de la abogacía, sus conocimientos, tanto teóricos como prácticos, fueron la base para aprender los menesteres de esta profesión.

Como profesional lo admiro, pues en usted encontré a un ser dedicado a la Ciencia del Derecho; ejemplo mejor no pude haber tenido.

Como amigo, nunca se reservó consejos y su ayuda fue incondicional. Gracias por todo, ya que sin sus consejos sabios no hubiera terminado el presente estudio.

A LA FAMILIA
ZAMORA GARCIA
Y
DOMINGUEZ JALIL

Por el cariño que siempre han mostrado a toda mi gente y el apoyo que me brindaron incondicionalmente.

A MIS AMIGOS:

**PORFIRIO ABIGAEI GARCIA CLIMENT
RENE HERNANDEZ SOSA
MARTHA ALCANTARA ZARIÑAN
SILVIA RIVERA MIRANDA
JOSE LUIS HERRERA TINAJERO
DANIEL RODRIGUEZ DE AVILA
RUBEN RAMIREZ MEDINA**

A todos ellos, porque su apoyo incondicional ha contribuido de alguna forma a mi superación personal.

INTRODUCCION

La ciudad de México desde principios del presente siglo, ha venido experimentando una creciente población que ha hecho que los tipos de propiedad que se consagran en nuestra Carta Magna, se vayan transformando al paso del tiempo; así es como nace la propiedad en condominio, que otros países la han estudiado a la luz de la copropiedad, de la propiedad horizontal, de la propiedad por secciones y parcelación cúbica de la propiedad.

Nosotros, bajo el contexto de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, la vamos a tratar como una modalidad de la propiedad privada que se hace derivar del contenido del artículo 27 constitucional, y para llegar a este conocimiento es la proposición del presente trabajo y aun más para tratar de llenar el mar jurídico que la ley tiene, para una debida interpretación de esta tan problemática forma de propiedad. La cual se ha vuelto debido al desconocimiento de la Ley.

Ahora, también proponemos que la Ley de la Materia sea una verdadera ley y no un ordenamiento jurídico reglamentario del artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ésto en razón de la materia que reglamenta, la cual no se puede estudiar a través de la copropiedad, por contener una materia independiente a este régimen, como lo veremos en el presente trabajo.

Además, es necesario establecer un procedimiento que haga más expedita la tramitación de la constitución del condominio.

Así como establecer si el condominio entendido como la suma de derechos de los diversos propietarios, tiene personalidad jurídica para adquirir obligaciones y derechos.

CAPITULO I

DESARROLLO EVOLUTIVO DEL CONDOMINIO MEXICANO

1.- LA PROPIEDAD EN MEXICO

En virtud de que la naturaleza del ente que trata mi tesis tiene su asiento en la propiedad, considero necesario hacer un recorrido de la evolución del concepto propiedad, así como el cambio del titular de ese derecho con sus diferentes modalidades en nuestra patria.

Podemos decir que en México el derecho de propiedad está monopolizado por el Estado, el cual transmite derivando de su derecho la propiedad privada y así lo hace saber a través de la siguiente disposición.

Artículo 27 constitucional:

“La propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”¹

De esta forma el derecho de propiedad sale del patrimonio del Estado pero la puede recuperar mediante la expropiación.

Otra intervención del Estado en la propiedad privada lo constituyen las modalidades que le pueden imponer de acuerdo al interés público, y su fundamento lo encontramos en el siguiente párrafo.

“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”.²

Esto lo hace bajo el precepto de que el Estado tiene la obligación de cuidar en beneficio social la distribución de la riqueza, las cuales las va a imponer sólo cuando el interés público lo requiera.

De lo anterior, podemos decir que en México existen dos tipos de propiedad como son:

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de Febrero de 1917.

² Op. cit., pág. 1.

A. La propiedad pública: originaria, sobre la cual el Estado tiene el dominio directo de todas las tierras que se encuentran dentro del territorio de la República.

También le corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como minerales de los que se extraigan metal y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal, de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzando por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley.

Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la presentación de servicios públicos; en esta materia no se otorgan concesiones a los particulares.

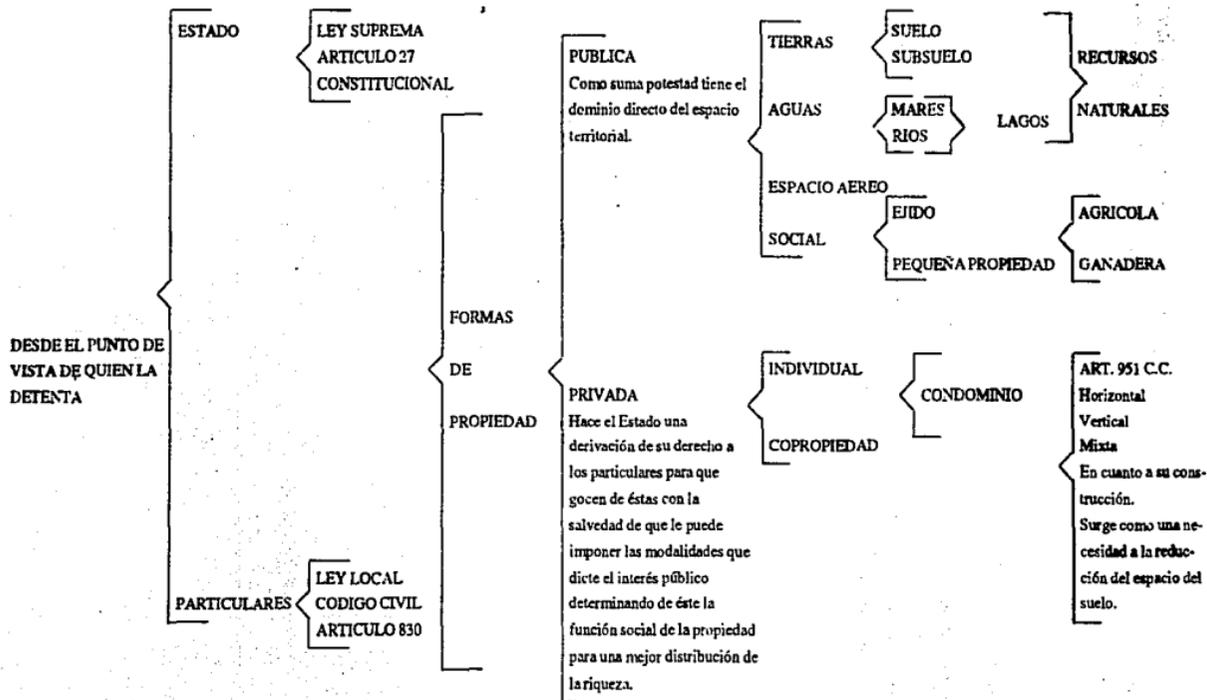
Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear.

B. La propiedad privada: derivada, la que el Estado otorga a los particulares para que adquieran el dominio de las tierras y aguas de la Nación en beneficio propio y la constituye:

- a) La propiedad individual
- b) La propiedad en común
- c) La propiedad en condominio

Con el fin de que el lector obtenga una visión panorámica del régimen de la propiedad, lo remitimos a observar el cuadro que se anexa.

CUADRO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO



1.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

Una de las actividades que determinó al hombre a volverse sedentario fue el descubrimiento de la agricultura, ya que al observar la germinación de la semilla del maíz, tomó en consideración el ciclo por el que atravesó hasta obtener el fruto del mismo y con ello transformó su vida, ya que no era necesario seguir las estaciones del año para ir en busca de zonas de vegetación exuberante para poder sobrevivir, toda vez que ya había resuelto su problema alimenticio.

Así también, otros individuos aprendieron a cultivar el maíz, pero ahora su problema era encontrar tierras fértiles para una mejor cosecha, por lo que algunos sujetos se apoderaron de las mejores tierras, las cuales defenderían hasta con su propia vida.

Años más tarde, ese invento trajo como consecuencia la aparición de las primeras aldeas, donde sus moradores estaban unidos por un lazo de sangre; la familia ya se encontraba bien determinada, por lo que nacieron derechos y obligaciones del trato de la tierra; con lo cual por vez primera se tiene una organización política y una división del trabajo, de esta organización nació el CALPULLI, siendo ésta la forma más antigua de explotación y tenencia de la tierra.

Para el año de 1421, se llegó en pueblo azteca la primera ciudad político-religiosa que por nombre llevó la "Gran Tenochtitlan" esta ciudad contaba con una forma de gobierno y una estructura del reparto de la tierra como son:

A. TLATOCALLI, las tierras que pertenecían al monarca se llamaban Tlatocalli y significa: Tlatos, mandar y calli, casa. El Rey podía disponer de ellas como propietario toda vez que era el único dueño y señor de las cosas.

B. PILLALLI.- Clavijero escribió que "eran posesiones antiguas de los pipiltzin, transmitidas de padres a hijos, o concedidas por el Rey en galardón de los servicios hechos a la corona".³

C. TEOTLALPAN.- Tierras destinadas a sufragar los gastos del culto, también eran conocidas como tierra de los dioses.⁴

³ Chávez Padrón, Martha, "El derecho Agrario en México", Novena Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1963, pág. 148.

⁴ Ibid.

D. MILCHIMALLI.- Estas tierras estaban destinadas a suministrar víveres al ejército en tiempo de guerra, las cuales se llamaban milchimalli o cacalomilli, según la especie de víveres que se daban.⁵

E. ALTEPETLALLI.- Había tierras cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos del pueblo y Clavijero escribió: "Esto es, de los comunes de las ciudades, se dividían en tantas partes cuantos eran en los barrios de aquella población y cada barrio poseía su parte con entera exclusión e independencia de los otros."⁶

F. CALPULLI.- El calpulli, como su génesis nominativa lo indica (calli, casa; pulli, agrupación), era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casas, aunque muy al principio el requisito, más que de resistencia, era de parentesco entre las gentes de un mismo barrio.⁷

Esta forma de explotación y tenencia de la tierra duró hasta el día 13 de agosto de 1521; cuando la llegada de los españoles se hizo patente en territorio azteca y toda vez que su último emperador Cuauhtémoc se rindió a la conquista realizada por no contar con elementos suficientes para defender su ciudad y por los mismos conflictos internos que se tenían con otras provincias que fue lo que facilitó la conquista, la Gran Tenochtitlan había quedado destruida además rodeada por cientos de cadáveres que habían luchado sagazmente por defender su territorio. De esta forma es arrancado de tajo, tanto cultura, religión y propiedades y por si esto fuera poco es cambiado el nombre de la ciudad, la cual por años había esperado su florecimiento, para ser impuesta una forma de gobierno, un nuevo nombre a la ciudad, que de ahora en adelante se llamaría la NUEVA ESPAÑA, comenzando a gobernar en dicho territorio en nombre de los Reyes Católicos, Hernán Cortés; formando así una nueva etapa que tiempo después, sería conocida como la "COLONIA".

Desde luego su fundamento legal lo tenemos en el acto de descubrimiento y ocupación que realizó Cristóbal Colón en América y está basado en la Bula Inter Caetera del 4 de Mayo de 1493 que a la letra dice: "Alejandro Obispo, Siervo de Dios; a los ilustres carísimo en Christo, Hijo Rey Fernando, y, muy amada en Christo, Hija Isabel Reyna de Castilla, de León, de Aragón de Sicilia y de Granada ... Entendimos, que desde atrás había despropuesto en vuestro ánimo buscar, y descubrir algunas Is-

⁵ Idem, pág. 149.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

las y Tierras firmes remotas, e incógnitas, de otras hasta aora no halladas, para reducir los Moradores y Naturales de ellas al servicio de nuestro Redentor, y que profesen la Fe Católica... queriendo poner en excución Vuestro deseo preveisteis al dilecto hijo Christoval Colón hombre apto y muy conveniente a tan gran negocio y digno de ser tenido en mucho, con navios, y gente para semejantes cosas bien apercebidos; no sin grandísimos trabajos, costas y peligros para que por la Mar buscasse con diligencia las tales tierras firmes, e Islas remotas e incógnitas a donde hasta aora no se havía navegado los cuales, despues de mucho trabajo con el favor Divino, haviedo puesto toda diligencia navegando por Mar Océano, hallaron ciertas Islas remotísimas, y también tierras firmes que hasta aora no havian sido por otros halladas, en las cuales habitan mucha gente que viven en paz; y andan según se afirma, desnudas, y que no comen carne... Así que Nos alabando mucho en el señor este Vuestro Santo, y loable propósito y deseando que llevado a debida excución, y que el mismo nombre de nuestro Salvador plante en aquellas partes: os amonestamos muy mucho en el Señor, y por el Sagrado Bautismo, que recibisteis, mediante el cual estáis obligados a los Mandamientos Apostólicos, y por las Entrañas de misericordía de nuestro Señor Jesu-Christo atentamente os requerimos, que cuando intentarés emprender, y proseguir del todo semejante empresa, querrais y debáis con ánimo pronto y zelo de verdadera Fe, inducir los pueblos, que viven en tales Islas, y tierras, a que reciban la Religión Christiana, y que en ningun tiempo os espanten los peligros y trabajos teniendo esperanza, y confianza firme, que el Omnipotente Dios favorecerá felizmente Vuestras empresas, y para que siendoos concedida la liberalidad de la Gracia Apostólica con mas libertad y atrevimiento tomeis el cargo de tan importante negocio: motu proprio, y no a instancias de petición Vuestra, ni de otro, que por Vos nos lo haya pedido, mas de nuestra mera libertad y de cierta ciencia, y de plenitud del poderío Apostólico todas las Islas, y tierras firmes halladas, y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente, y Mediodía fabricando y componiendo una línea del Polo Artico que es el Septentrión, al polo Antártico, que es el Mediodía; ora que se hayan hallado Islas y tierras, ora se hayan de hallar acia la India, o acia otra qualquiera parte, la cual línea diste de cada una de las Islas, que vulgarmente dicen de los Azores, y Cabo Verde, cien leguas acia el Occidente y Mediodía. Así que todas sus Islas y Tierras firmes halladas, y que se hallaren descubiertas y que descubrieron desde la línea acia el Occidente, y Mediodía que por otro Rey, o Principe Christiano no fueren actualmente poseidas hasta el día del Nacimiento de nuestro Señor Jesu-Christo proximo pasado, del cual comienza el año presente de mil y quatrocientos noventa y tres, quando fueron por Vuestros Mensajeros, y Capitanes, halladas algunas de las dichas Islas; por la autoridad del Omnipotente Dios, a nos en San Pedro concedida, y del Vicario de Jesu-Christo que exercemos en las tierras, con todos los Señorios de ellas, ciudades, fuerzas, lugares, villas, derecho, Jurisdicciones y todas sus pertenencias, por el temor de las presentes las damos concedemos, y asignamos a perpetuamente a vos, y a los Reyes de Casti-

lla, y de León vuestros herederos y sucesores, señores de ellas con libre, lleno, y absoluto poder, autoridad, y Jurisdicción: con declaratoria, que por esta nuestra donación, conceción y asignación no se entienda ni se pueda entender que se quite, ni haya de quitarse el derecho adquirido a ningún Príncipe Christiano que actualmente huviere poseído las dichas Islas, y tierras firmes hasta susodicho día de Natividad de nuestro Señor Jesu-Christo.”⁸

A raíz de la conquista, los reyes de España obtuvieron del papa Alejandro VI, la Bula *Intercoeteris* (Noverint-Universi) que distribuyó entre Portugal y España, las tierras recién descubiertas y las que se descubrieren en lo sucesivo.

El señalamiento de las tierras que conforme a dicha Bula correspondieron a los reyes de España fue considerado por éstos como una donación de la Santa Sede (así lo dicte el Artículo primero de la recopilación de Indias), no a la nación española sino a las personas de los mismos reyes, por tal razón los reyes se tuvieron como propietarios personales de las tierras comprendidas dentro de su porción de América, considerándolas dentro de su patrimonio a título de propiedad privada individual, los propios reyes de España, eran pues los dueños directos de todas las tierras y aguas que en América les correspondían.⁹

Así primero por virtud del descubrimiento, luego por donación otorgada en la Bula antes descrita y más tarde por la realidad de la conquista, todas las tierras de las llamadas Indias Occidentales fueron consideradas jurídicamente como regalías de la corona de Castilla, es decir todo lo que había en el nuevo mundo pasaba a formar parte de los reyes españoles, con la única exclusión de las tierras ocupadas por los indios en virtud de los derechos de ocupación.

Por tal motivo los reyes españoles ordenaron a Hernán Cortés que no se consintiera el reparto de las tierras en la Nueva España, pero éste haciendo caso omiso comenzó el reparto de la tierra, ya que la conquista se realizó en su mayor parte con fondos particulares y aquellos que habían invertido su patrimonio y arriesgando sus vidas esperaban ver recompensados sus esfuerzos y a título provisional en 1522 se iniciaron los repartos y de esta forma surgen:

⁸ Silvio Zavala “Las Instituciones Jurídicas en la Conquista de América” Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1971, pág. 213-215.

⁹ Mendieta y Núñez Lucio, “El Sistema Agrario Constitucional”, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1980, pág. 13.

I.- LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS ESPAÑOLES:

A. LAS MERCEDES REALES.- A los conquistadores y colonizadores se les concedieron tierras mercedadas o de merced, para que las sembraran, las cuales se daban en distintas medidas según los servicios prestados a la corona, los méritos del solicitante y la calidad de la tierra, estas al principio se daban en calidad de provisional mientras el titular cumplía los requisitos para consolidar su propiedad, de residencia y de labranza y una vez cumplidos estos requisitos se confirmaban.¹⁰

Este procedimiento se realizaba ante el rey en un principio, pero debido a los altos costos del viaje a España bastó que se realizaran ante el virrey, posteriormente se tramitó ante la junta superior de hacienda.

B. CABALLERIAS.- Era una medida de tierra que se les daba a los soldados de caballería en merced de sus servicios y cuya medida era de trescientas hectáreas.¹¹

C. PEONIA.- Era una medida de tierra que se les otorgaba en merced a un soldado de infantería, y esta abarcaba algo menos que 50 hectáreas.¹²

D. SUERTES DE TIERRAS.- Eran solares dedicados a la labranza que se entregaban a los colonos. Sus medidas eran semejantes a las de un paralelogramo, equivalente a diez hectáreas, setenta y nueve áreas y ochenta y ocho centiáreas.¹³

E. CONFIRMACIONES.- Para regularizar las tierras que carecían de título, o las que eran otorgadas ilegalmente, existía un procedimiento llamado confirmación, mediante el cual se legitimaba a sus poseedores.¹⁴

¹⁰ Flores Gómez González, Fernando y Carvajal Moreno, Gustavo. "Nociones de Derecho Positivo Mexicano" Segunda Edición, México 1969. Editorial Olimpo, pág. 269.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

¹³ Op. cit., pág. 11.

¹⁴ Ibid.

F. COMPOSICIONES.- La forma en que se repartió la tierra dio origen a que muchos españoles ocuparan predios sobre los cuales no tenían derecho.¹⁵

G. CAPITULACIONES.- Para fomentar la colonización de la Nueva España los monarcas ordenaron que se fundaran pueblos, a los que les dieron tierras para uso individual y para uso de la colectividad, es decir este tipo de tierras se las otorgaban a las personas que se dedicaban a colonizar el territorio de un pueblo determinado.¹⁶

H. FUNDO LEGAL.- Carlos V ordenó que los indios no vivieran disgregados por las sierras, sin recibir los beneficios de la civilización europea y de la religión católica, por lo que se les otorgaron unos terrenos que se denominaron fundo legal, en donde se constituyó la población, el casco del pueblo, su iglesia en general todo aquello que representaba la necesidad de la ciudad española.¹⁷

I. LOS PROPIOS.- Eran tierras que pertenecían a los pueblos y el producto que de ellos se sacaba se destinaba a cubrir los gastos públicos. Normalmente se arrendaban a aquéllos que lo solicitaran aplicando la renta a la manutención de los mencionados gastos.¹⁸

J. TIERRAS DE REPARTIMIENTO.- Eran tierras comunales de disfrute individual que se entregaban a los habitantes del pueblo para que las cultivaran. Estas tierras se daban en usufructo a los pobladores con la obligación de trabajarlas siempre. Cuando un lote quedaba desocupado era repartido entre aquéllos que lo solicitaban.¹⁹

K. LAS CAPELLANIAS.- Era una propiedad eclesiástica que consistía en una finca o derecho en favor de una capilla, que una persona otorgaba, para que se celebraran un número determinado de misas en favor de su alma.²⁰

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Op. cit. pág. 11.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

L. LOS MAYORAZGOS.- Para que las propiedades de los españoles no se desmembrara, existía el derecho de establecer en los testamentos la obligación para el heredero de que los bienes no salieran de la familia y la transmitieran siempre al hijo mayor.²¹

2.- LA PROPIEDAD INDIGENA:

Al comienzo del presente estudio, vimos como estaba regulada la distribución de la propiedad entre los aztecas, y de esta forma sólo se conservó en la Nueva España la propiedad indígena, la cual estaba protegida por virtud real ya que los reyes de España habían decretado por medio de una cédula, que la propiedad del indio era intocable, y por lo tanto, que éstas no se repartieran. Pero como era de esperarse al cabo del tiempo el indígena perdió sus propiedades debido a los abusos del clero.

3.- LA PROPIEDAD ECLESIASTICA:

Por una disposición papal llegaron a la Nueva España un grupo de religiosos con el ánimo de evangelizar a los indígenas y convertirlos al catolicismo; pero se les prohibió que adquirieran bienes, ya que las experiencias pasadas habían hecho perder el poder de los pueblos que se sometían y a fin de evitar este grave problema se les prohibió que adquirieran bienes propios, pero los frailes hicieron caso omiso y debido al cobro de los diezmos y las primicias del fruto de la tierra, se hicieron de bienes y así fueron despojando poco a poco al indígena de sus bienes.

Debido a lo anterior fue necesario encontrar una forma de cómo recuperar la tenencia de la tierra la cual había perdido en los tres siglos de conquista y sobre este marco emprendió el indígena su objetivo.

El siglo XIX, se inicia bajo las armas de los insurgentes con el afán de poner fin a la tiranía y despotismo de que era objeto el indígena y las castas para salir de la misma fue necesario hacer una guerra en silencio, pero la conspiración fue descubierta y la proclama de libertad se adelantó.

²¹ Ibid.

Así Miguel Hidalgo y Costilla, el 16 de septiembre de 1810, anuncia la libertad del pueblo y tres meses después proclama un primer decreto en el que se abolía la esclavitud y el tributo, señalando:

“Que todos los dueños de esclavos deberán darles la libertad, dentro del término de diez días, so pena de muerte la que se les aplicará por transgresión de este artículo.

Que cese para lo sucesivo la contribución de tributos, respecto de las castas que lo pagaban y toda exacción que a los indios se les exija.”²²

Hacemos mención de este acontecimiento, en razón de que, ningún pueblo que se encuentre bajo el gobierno y mando de otro, puede hablar de derechos.

Este primer decreto le dió un golpe duro a las clases privilegiadas como era el clero y la milicia por lo que hizo ponerse a la defensiva a los españoles.

Aunadó a ésto, José María Morelos y Pavón se une a la causa insurgente y realiza un proyecto para la confiscación de intereses de europeos y americanos adictos al gobierno español, y señala:

“Deben considerarse como enemigos de la Nación y adictos al partido de la tiranía a todos los ricos, nobles y empleados del primer orden. El repartimiento que tocara a los vecinos de dichas poblaciones ha de hacerse con la mayor prudencia, distribuyendo dinero, semillas y ganado.”²³

La finalidad de este proyecto se hizo para una mejor distribución de la riqueza, por lo que al enterarse el virrey don Félix María Calleja del Rey, de los logros obtenidos por Morelos, se emprendió a la tarea de derrotarlo a fin de destruir las ideas liberales del caudillo, pero separado del peligro de las tropas de Calleja, Morelos redactó un proyecto de Constitución, el cual estaba influenciado por la Constitución de Cádiz, por la de los Estados Unidos y las ideas filosóficas de la revolución francesa, pero conservando un toque muy personal.

²² Sayeg Heltú, Jorge. “Introducción a la Historia Constitucional de México, México 1983, primera reimpresión, Editorial UNAM, pág. 23.

²³ Idem, pág. 24.

Este proyecto es redactado en Apatzingán de donde toma el nombre y es promulgada el día 22 de octubre de 1814 y da a conocer a través de sus artículos 1, 34 y 36 un derecho de propiedad, y señala:

“Artículo 1.- Que la América es libre e independiente de España, gobierno o monarquía y que así se sancione dando al mundo las razones.”

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

“Artículo 35.- Ninguno debe ser privado de la menor porción de las que posea si no cuando lo exija la pública necesidad; pero en este caso tiene derecho a una justa compensación.”²⁴

De este acontecimiento se deja ver por vez primera un derecho de propiedad y una garantía de seguridad, pero en razón de que no llegó a prosperar por estar sujeta al triunfo de los insurrectos, el cual se dió mucho después de su publicación, marcando por otro lado, un cimiento para que las posteriores constituciones construyeran sobre estos principios su ley suprema.

La noticia de dicha Constitución llegó a la ciudad de México y una vez enterado el virrey Calleja, mandó a prohibir su publicación, circulación o ser comentada y todo documento de ésta debía de ser quemado so pena de tomar medidas drásticas para quienes hicieran caso omiso a tal disposición y mandó a las tropas para que se apresuraran a detener a Morelos por considerarlo enemigo del gobierno español, Morelos es aprehendido y asesinado el día 22 de diciembre de 1815, pero sus ideas dejaron un amplio margen que no se borraría con su muerte.

A raíz de los acontecimientos antes citados, fue necesario encontrar una ley suprema, donde quedaran plasmados los derechos que se habían adquirido con la independencia y así nace la Constitución de 1824; documento en el cual se plasmaba la necesidad de tener leyes puramente mexicanas y a través del artículo segundo quedaba reconocido el derecho de la Nación mexicana sobre todas las cosas de su territorio y así lo señala el siguiente párrafo:

²⁴ Op. cit., pág. 15.

"La Nación mexicana es libre e independiente para siempre de España y de cualquier otra potencia y que no es ni puede ser patrimonio de ninguna familia ni persona."²⁵

Por virtud de este ordenamiento la nación mexicana reconoce el poder que tenía sobre las tierras y aguas de su territorio y desconoce tácitamente la disposición de su santidad el papa, que le había dado a los reyes de España para que gobernaran las tierras descubiertas y por vez primera se eleva tal disposición a rango constitucional.

El primero de abril de 1833, llega a la vicepresidencia Valentín Gómez Farfás y se propuso realizar un mejoramiento de las clases populares y una justa distribución de la riqueza, la cual se amortizó en las manos del clero, de ahí que expidiera diversos decretos con el afán de dar movilidad a la propiedad raíz.

Entre las disposiciones más importantes encontramos:

- 1) La separación de la Iglesia de los asuntos políticos.
- 2) Que los hospicios, fincas rústicas y urbanas y capitales y bienes pertenecientes a las antiguas misiones de Filipinas, queden a cargo de la Federación.
- 3) Abolición de los privilegios del Clero y de la milicia.
- 4) Mejora del estado moral de las clases populares por la destrucción del monopolio del clero en la educación pública, por la difusión de los medios de aprender, y la inculcación de los deberes sociales; por la formación de museos, conservatorios de artes y bibliotecas públicas y por la creación de establecimientos de enseñanza para la literatura clásica, de las ciencias y la moral.
- 5) Suprimir la coacción civil para el cobro del diezmo, dejándose a cada persona con entera libertad para obrar en ésto con arreglo a lo que su conciencia le dicte.
- 6) La prohibición de hacer las inhumaciones de cadáveres en las iglesias.

Con estas disposiciones el Estado mexicano hace uso del derecho del patronato; es decir, recordemos que en la época colonial el papa Julio II había otorgado a los reyes católicos el derecho de poseer las tierras y riquezas del nuevo mundo y de esta

²⁵ Burgoa Origitela, Ignacio. "Las Garantías Individuales". Editorial Porrúa, S.A., México 1984. pág. 459.

forma, el derecho que éstos tenían se hizo extensivo a la Iglesia, por lo que con estas disposiciones se dejaba insubsistente el derecho otorgado.

A estas disposiciones sucedieron una serie de sublevaciones con el afán de extinguir los decretos pronunciados por don Valentín Gómez Farfás, la Iglesia en pie de lucha, logró que estas disposiciones no tuvieran vigencia.

La subida a la presidencia de la República de Antonio López de Santa Anna, la derogación de la Constitución de 1824 y el inicio de las siete leyes o proyectos de reformas a la Constitución hizo que el gobierno se volviera centralista y una consecuencia que no se esperaba era la separación de tejas de nuestro territorio, esto debido al centralismo y a la anarquía en que vivía nuestro país.

Debido a estos desajustes y entre tanto no se encontraba una ley fundamental que equilibrara el poder del gobierno y un derecho más justo para las clases sociales, fue necesario retomar nuevamente la Constitución de 1824.

Encontrar una ley tan justa como se esperaba, fue una tarea difícil en razón de que México no estaba acostumbrado a fomentar sus leyes toda vez que se dependía del país que nos había conquistado.

Después de un largo compás de espera se procedió a la promulgación de la Constitución de 1857, ésta sí era una emprendedora labor ya que por segunda vez se tiene bien definido en dicha ley suprema un derecho de propiedad, y por otro lado marcaba la separación del Estado y la Iglesia.

En el nuevo contenido del artículo 27 constitucional de 1857 la propiedad rezaba de la siguiente forma:

"La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacerla expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse. Ninguna corporación civil o eclesiástica cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución."²⁶

²⁶ Congreso de la Unión. "México a través de las Constituciones 1968" Tomo III, Antecedentes del artículo 27, pág. 564-1029.

Esta disposición no dejó muy contento al Clero y a las clases privilegiadas ya que veían nuevamente afectados sus derechos, por lo que se pronunciaron en contra de este Código fundamental.

Este nuevo acontecimiento trajo consigo la guerra de reforma o guerra de los tres años, su objetivo principal la derogación de la carta magna.

“Para ese entonces siendo vicepresidente don Benito Juárez en cumplimiento del ordenamiento fundamental, se hizo cargo de la presidencia y se prestó a defender la Constitución y reforma, iniciándose la guerra a muerte entre el partido clerical y los defensores de las ideas liberales.”²⁷

El 7 de julio de 1859, Benito Juárez, Melchor Ocampo, Manuel Ruiz y Miguel Lerdo de Tejada, promulgaron las Leyes de Reforma para poner fin a la guerra.

Documento en el cual se hacía consistir:

Son propiedad de la Nación todos los bienes que hoy administra el clero regular y secular con diversos títulos. Se deduce el monto de las dotes y se les prohíbe enajenar los bienes.

Posteriormente se nacionalizan los bienes por decreto del 12 de julio de 1859 y señala el mismo:

Entran al dominio de la Nación todos los bienes que el clero ha estado administrando con diversos títulos sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones, dando por terminado de este modo el rezago de la época colonial.

Para el año 1869, el Congreso Constituyente estaba plenamente convencido de que era necesario redactar un Código Civil y que la tarea resultaba un poco difícil ya que para tal encomienda se necesitaba tener conocimientos jurídicos especiales, unidad de pensamiento y continuidad de esfuerzos; por lo que renuncia a tal comisión y aceptó que el ejecutivo nombrara una comisión encargada de redactar un proyecto y el Congreso se limitaría a examinarlo en bloque y aprobarlo.

²⁷ Toro Alfonso. “La Iglesia y el Estado en México” segunda edición. Publicaciones del archivo General de la Nación, México 1927, pág. 264.

El 13 de diciembre de 1870, nace el Código Civil y a partir de su narración puedo citar "QUE NACE CON EL PRIMER ANTECEDENTE DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO"

La experiencia amarga de la separación de Texas, no fue elemento suficiente para que se prohibiera la colonización de los pueblos que se iniciara el 25 de enero de 1825, sino que tomó mayor auge, tan es así que bajo el gobierno provisional de don Benito Juárez se expidió una nueva ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, publicación que se hizo el día 20 de julio de 1863. Esta disposición autorizaba a los habitantes de la República la ocupación de terrenos baldíos, asimismo otorgaba facultades a compañías particulares para deslindar los terrenos. Esta situación trajo nuevos atropellos en contra de los propietarios que tenían defectos en sus títulos y de los campesinos que carecían de él.

Los principios de la ley era traer gente de otras latitudes del globo terráqueo para poblar las tierras de la República.

Una consecuencia de esta ley que no se esperaba, era el despojo de las tierras a sus propietarios y la creación del latifundismo (concentración de la tierra en unas cuantas manos).

No obstante, lo anterior, el 15 de diciembre de 1883 se vuelve a expedir bajo el gobierno de Manuel González, otra ley sobre colonización y en ésta se ordenaba deslindar, medir, fraccionar y valuar los terrenos baldíos para que fueran colonizados dichos predios.

Si hacemos una comparación de las leyes citadas, veremos que en esencia contienen lo mismo, con la única diferencia que las compañías deslindadoras se obligaban a pagar los daños y perjuicios que se causaban en los predios que tenían dueño.

En síntesis, podemos decir que las leyes de colonización no trajeron beneficios a los habitantes del territorio, ya que veían afectado su derecho sobre la tierra.

Un punto favorable de la última disposición de colonización, es que hace una diferencia entre las tierras de la Nación, las cuales se conciben como baldíos, demasías y tierras nacionales. Estos conceptos llegan a la Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos expedida por Porfirio Díaz el 26 de marzo de 1894 y los define como:

Baldíos: Son todos los terrenos que no han salido del dominio de la Nación por título legalmente expedido.

Demasías: Son terrenos poseídos por particulares con título primordial, con linderos demarcados en el mismo documento.

Nacionales: Son terrenos deslindados y medidos, los provimientos de las demasías cuyo poseedor no las adquiere y los recobra la Nación por nulidad de los títulos, con excepción de aquéllos cuyos títulos se nulifiquen de conformidad con el artículo 27 constitucional.

Hacia una reforma agraria:

Las leyes de colonización y las compañías que de éstas surgieron, hicieron que se provocara un nuevo descontento entre los propietarios de tierras y las que no las tenían al igual que los campesinos que buscaban un reparto justo de la misma y por otro lado los derechos de los trabajadores.

Emiliano Zapata a la voz de "La Tierra es de quien la trabaja" inicia la revolución en busca del derecho de la tierra.

El 28 de noviembre de 1911, aparece el Plan de Ayala y entre sus puntos más importantes está:

- a) Recuperar las tierras que habían sido despojadas de sus auténticos dueños.
- b) El apoderamiento y repartición de tierras.
- c) La expropiación "previa indemnización de las dos terceras partes de esos monopolios de los poderosos propietarios a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias y fundos legales para siembra y labor".

Este documento no es más que la reivindicación del derecho de la Nación mexicana para utilizar sus tierras en beneficio de quien las trabaja.

Otro documento importante de esta época lo es el Plan de Guadalupe, ya que en este plan se concreta el programa social de la revolución, que busca la igualdad y la desaparición de los poderosos para establecer el equilibrio de la conciencia nacional.

De las adiciones al Plan de Guadalupe, surge la Ley del 6 de enero de 1915, en la cual se pedía la restitución de las tierras a la población rural y la dotación para aquéllas que carecían de éstas.

De esta última disposición surge la necesidad de llevar estos postulados a la ley suprema y de allí que se reuna el Congreso Constituyente a fin de reformar la Constitución de 1857 y en el seno del periodo de secciones de 1916-1917, se dejó sentir el anhelo no solamente de reformar la Constitución, sino que debería existir otra más acorde a la realidad del México moderno.

Para llegar a esta determinación se tuvo que hacer una búsqueda y recopilación de todos los decretos y de las ideas liberales para dejar plasmado en la nueva Constitución la voluntad del pueblo.

El 5 de febrero de 1917, se da a la luz del día un nuevo ordenamiento jurídico en el que se establecen por vez primera derechos sociales como son los artículos 27 y 123. Siendo el primero de ellos el que consagra a la propiedad en México.

1.1.1.- Propiedad. (Concepto)

Recordemos que el individuo desde que se volvió sedentario encontró en la tierra un modo de vida dada la germinación de la semilla de maíz, por lo que fue necesario apoderarse de una extensión de tierra, la cual defendería con su propia vida y de esta forma hizo más adelante un derecho de propiedad. Pero debido a la conquista los moradores del pueblo "Anáhuac" quedaron relegados a esclavos y por tal motivo se perdió el dominio sobre las tierras que poseían, por lo que en el México independiente se luchó por consolidar por medio de una ley, un derecho de propiedad; el cual se otorgó a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

En este documento la propiedad se instituyó como un poder del Estado y se les otorgó a las particulares una derivación de este derecho para formar la propiedad privada, pero de sus antecedentes resulta que nunca se proporcionó un concepto para entender lo que es la propiedad, siendo necesario dejar diferenciado este concepto de otros derechos y a partir de este objetivo emprendemos su búsqueda.

Las concepciones filosóficas y jurídicas ven en la propiedad un derecho natural e innato al hombre y por eso pretenden estudiarlo a través de la Biblia y explican:

"Dios creó al hombre a su imagen, e hizo de él un ser superior, permitiéndole disponer de los seres inferiores y de las cosas."²⁸

²⁸ Santos Briz J. "Derecho Económico y Derecho Civil", pág. 1

En el campo del derecho, esta concepción filosófica es expresada en la época moderna por Hugo Grocio.

El contenido dado a la propiedad por el derecho, desde los más remotos tiempos hasta los códigos del siglo XIX y de principios del siglo XX aún en vigor, oculta un aspecto positivo y un aspecto negativo:

a) Aspecto positivo; la propiedad es un derecho a disponer, éste es absoluto y eterno.

b) Aspecto negativo; la propiedad es exclusiva, eso significa que ella confiere a su titular el poder de prohibir actos de disposición a cualquier otra persona.

Esta definición de la propiedad que se ha mantenido en derecho, desde el Código Hammurabi (1950 a J.C.) hasta la época de la redacción del Código de Napoleón, designa formalmente a la propiedad como un vínculo existente únicamente entre el propietario y la cosa.

En Roma:

Como todo derecho antiguo y hasta un pasado relativamente reciente, la propiedad era concebida como:

"El derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa."²⁹

Pero no solamente este derecho se daba entre las cosas, sino que se extendió hasta los seres humanos que habían nacido esclavos o que se convertían en tales.

En Francia:

El concepto de propiedad en la "Declaración de derechos del hombre y del ciudadano" de 1789, se declaró como un derecho "inviolable y sagrado." En esta época el derecho de propiedad había alcanzado una fase de su evolución en donde, a pesar de su carácter absoluto, admitía la posibilidad de realizar en él algunas limitaciones o de expropiarlo.

²⁹ **Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil" Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A. México 1982, pág. 80.**

En 1804, el Código de Napoleón define a la propiedad como: "El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta" y más adelante se expresó la siguiente reserva "Con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o los reglamentos" después siguieron otras disposiciones que demostraron que la propiedad se tendría que ir modificando de acuerdo a la realidad social. Se le da menos importancia al carácter inviolable y se reglamenta la expropiación. Posteriormente pasa este derecho a la constitución francesa de 1946 y a su reforma de 1958.

En Alemania:

Otra disposición que se une a la ola de cambios lo es el Código Alemán de 1900 y señala como concepto de la propiedad el siguiente: "El propietario de una cosa puede disponer de ella libremente en la medida en que la ley o los derechos de terceros no se opongan.

En México:

México siempre ha demostrado al mundo entero que sus principios legales siempre han sido más revolucionados que la de otros países y en 1870 ya tenía bien delimitado un derecho de propiedad en el Código Civil a través del artículo 827, el cual rezaba: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

Esta definición pasó íntegra al Código Civil de 1884.

En el curso del siglo XX, la evolución del contenido dado a la noción de la propiedad, ha cambiado en sus características y se suprime del mismo el carácter de exclusivo y absoluto.

Este concepto es tomado en la Constitución mexicana de 1917 y declara que la propiedad originaria de la tierra le pertenece al Estado y éste sólo puede conferir a los ciudadanos un derecho de propiedad privada, que deriva de su derecho. Es así como la tierra y las aguas fueron proclamadas en su conjunto, por primera vez propiedad originaria del Estado, sin que fuese suprimida la propiedad territorial privada. La nueva idea de este texto es que la propiedad privada no constituye un derecho divino o natural, sino un derecho perteneciente a la sociedad.

Asimismo aporta otra modificación en el sentido de que el derecho de propiedad sólo se retirará por causa de utilidad pública, con lo que hace desaparecer el concepto de exclusivo y absoluto.

Este ordenamiento se hace llegar a todas las leyes locales de cada Estado y el Distrito Federal en el Código Civil de 1928 expresa en el artículo 830:

“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”

y el artículo 831:

“La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”

Si bien es cierto que se da un adelanto en materia de propiedad con estas disposiciones, todavía no hemos llegado a establecer un concepto de propiedad, por lo que ahora recurriremos a la doctrina.

Eugenio Petit, afirma:

“La propiedad es el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa.”³⁰

Concepto clásico de propiedad:

“La propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua.”³¹

Otro concepto:

“Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal.”³²

Para algunos autores como Henri y León Jean Mazcaud en su Tratado de Lecciones de Derecho Civil, señalan a la propiedad como:

³⁰ A. Colin y H. Capitant. “Curso Elemental de Derecho Civil” Tomo II. Volumen II, pág. 96.

³¹ Gutiérrez y González Ernesto. “El Patrimonio” Editorial Cajica, México, pág. 206.

³² Op. cit., pág. 30, pág. 79.

“El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta con tal de que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.”³³

Ignacio Burgoa expresa que la propiedad en general se manifiesta como:

“Un modo de afectación jurídica de una cosa a un sujeto, bien sea éste físico o moral, privado o público.”³⁴

José Arce y Cervantes, define a la propiedad como:

“Es el derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado el desarrollo del derecho sobre las cosas.”³⁵

Desde mi punto de vista señalo a la propiedad como:

“La propiedad es el poder jurídico que el estado otorga a los particulares para que dispongan de las cosas con las limitaciones y modalidades que dicte el interés público.”

1.1.2.- Propiedad en función social

Uno de los principales problemas para hacer una crítica de la función social de la propiedad, es la diversidad de corrientes teóricas y movimientos ideológicos en los que se ha atribuido una función social a la apropiación privada de la riqueza.

En un principio se creía:

“El hombre por el hecho de serlo, tiene necesidades individuales que satisfacer, tomando ciertos objetos del mundo que lo rodea; a medida que crece en su desarrollo biológico o en su estado cultural, esas necesidades crecen cada

³³ Henri y León; Jean Mazeaud, “Lecciones de Derecho Civil” Editorial Ediciones Jurídicas Euroamericanas, Buenos Aires, pág. 12.

³⁴ Burgoa, Ignacio. “Las Garantías Individuales” Decimo Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1984, pág. 451.

³⁵ Arce y Cervantes, José. “De los Bienes” Editorial Porrúa S.A., México 1990, pág. 65.

vez más en número y no alcanza nunca a limitarse, pues la necesidad engendra el deseo, y éste a su vez vuelve a engendrar la necesidad y así sucesivamente; por lo mismo, el hombre para satisfacer sus necesidades propias requiere la apropiación de los bienes satisfactorios, es decir la aplicación para sí de esos bienes, con exclusión de los demás componentes de la sociedad, quienes por tener que satisfacer también necesidades del mismo modo, respetan aquel derecho exclusivo sobre el satisfactor para que igual derecho les sea respetado.³⁶

Este pensamiento es reafirmado por el máximo exponente de la Iglesia Católica, Santo Tomás de Aquino, quien al hacer un estudio del pecado de robo y en especial del robo familiar o por necesidad encontró la justificación de la propiedad en el siguiente comentario:

“El hombre está llamado a servirse de los bienes materiales para realizar sus fines y por lo tanto, que es lícito buscarlos. La propiedad privada se consideró como un mal necesario o al menos natural al hombre.”³⁷

Con esta afirmación Santo Tomás hizo una distinción al expresar, que si bien es cierto que la propiedad no ha sido impuesta por el derecho natural sí es conforme a él su apropiación, ya que los bienes terrenales han sido creados para la utilidad de la especie humana y el interés de la misma especie exige que la propiedad sea confiada a los particulares. Asimismo expresó no admitir los derechos ilimitados que se tenían en el derecho romano y aceptó la distribución aristotélica entre el poder de uso, de la que derivó que si la propiedad debe ser privada, su uso en cierto grado debe ser común.

De esta manera, la propiedad confiere derechos al individuo, pero además le impone obligaciones hacia la comunidad.

Asimismo, Santo Tomás reconocía que el Estado puede reglamentar libremente a la propiedad pero no puede suprimirla porque en última instancia el mal empleo que el individuo hace de sus bienes es un asunto que debe ser juzgado con referencia a la salvación de su alma.

³⁶ Fernández del Castillo, Germán. “La Propiedad y la Expropiación” Escuela Libre de Derecho. México 1987, pág. 13.

³⁷ Astudillo Ursúa, Pedro. “Lecciones de Historia del Pensamiento Económico” Textos Universitarios, UNAM, México 1980, pág. 31.

Por otro lado, el pensamiento jurídico moderno pretendía estudiar a la propiedad en función social bajo la perspectiva del derecho positivo y alejar del contenido jurídico la teoría del derecho natural.

El representante de esta corriente lo es León Duguit, quien afirma la idea de la sociología de Augusto Comte, de que el derecho de propiedad se debe ver bajo la luz del derecho positivo, ya que la transformación del Estado y el derecho del siglo XIX había sufrido grandes cambios y el propietario privado de la riqueza está sometido a la obligación de utilizar el derecho de propiedad en la medida que no dañe a la sociedad y así lo expresa:

“Todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad cierta función en razón directa del puesto que ocupa en ella. Por consiguiente, el poseedor de la riqueza por el hecho de tenerla puede realizar cierta labor que él solo puede cumplir, él solo puede aumentar la riqueza general, asegurar la satisfacción de necesidades generales, al hacer valer el capital que posee. Está obligado socialmente a cumplir esa labor y sólo en el caso en que se cumpla será protegido socialmente; la propiedad no es, pues, el derecho subjetivo del propietario, es la función social del tenedor de la riqueza.”³⁸

Con esta afirmación de León Duguit, lo que pretendió es explicar que el individuo nace, crece, se reproduce y muere y en este lapso tiende a acumular cosas con las que forma su patrimonio y de éste en exceso forma la riqueza, por lo que el hombre está obligado a usar esa riqueza en la medida que no dañe a la sociedad, porque si hace un mal uso de esta riqueza no será protegido por la ley.

Esto es:

El Estado garantiza a los individuos que mientras éstos cumplan con las disposiciones de usar sus bienes, éste no podrá retirar el derecho que les concedió. Pero por otro lado, si no los ocupa el derecho que tienen sobre los bienes puede ser retirado en beneficio social para ser entregados a otros individuos para su uso y aprovechamiento, esto a través de la fuerza coactiva del Estado.

De lo anterior puedo manifestar que lo que buscaba León Duguit en su tesis de la función social, era garantizar que el propietario no abusara del derecho de propie-

³⁸ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit., pág.

dad que le es concedido por el Estado, porque el uso abusivo de este derecho puede ocasionar la pérdida de la cosa en propiedad y es por ello que pretendía borrar de las legislaciones el concepto de propiedad privada y ocupar en su lugar el de función social de la propiedad porque este concepto da la idea de un beneficio común.

Visto de esta manera el derecho de propiedad se aleja de la doctrina iusnaturalista, según la cual, la propiedad es un derecho subjetivo anterior y superior al Estado.

De la idea de León Duguit se ve a la propiedad como un trinomio entre el propietario, objeto de propiedad y la sociedad.

Esta última teoría también es entendida como la afirmación de que la propiedad privada es la manera más eficaz de utilizar la tierra porque induce al propietario a explotarla en la mejor forma posible y al hacerlo no solamente llena sus propias necesidades sino que también llena las de la sociedad. Por lo que esta consideración convierte a la propiedad en una función social.

Esta nueva regla social no es sino una respuesta a la necesidad de hacer compatible la intervención del Estado en la economía.

Veamos ahora cuáles son los postulados que acompañan la idea de la función social de la propiedad en las legislaciones mexicanas y qué la distinguen claramente de la forma en que aquélla aparece en las corrientes a las que nos hemos referido hasta aquí.

El análisis de la formación histórica del artículo 27 de la Constitución de 1917, nos enseña entre otras cosas, que el concepto de propiedad que de él emana es producto de las ideas posrevolucionarias y en especial de las conquistas logradas hasta obtener un verdadero derecho de propiedad.

El régimen establecido por el artículo 27, gira en torno a la idea de que la nación es propietaria originaria del territorio nacional, el contenido de esta afirmación es de que toda propiedad privada es una derivación de la propiedad originaria y este concepto es tomado de los derechos que tenían los reyes de España que le fueron otorgados por el papa.

Así, el derecho de la propiedad originaria de la nación no era ninguna teoría nueva sobre la propiedad, sino la recuperación de un antiguo molde jurídico. Por lo que el Constituyente de 1917 no optó entre el iusnaturalismo o positivismo, sino que recurrió a una justificación histórica para sustentar la idea de una propiedad privada subordinada al interés general.

En un segundo párrafo del mismo artículo, le impone a la propiedad privada una serie de modalidades y limitaciones para así hacer una justa distribución de la riqueza.

Estas limitaciones ponen al Estado por encima de los intereses de la sociedad.

Por otro lado, la idea de la función social de la propiedad no se presenta en el derecho mexicano bajo la forma de un precepto moral dirigido a los propietarios privados para que usen la riqueza en la búsqueda de un bien común, sino como la afirmación de un proyecto político que se impone coercitivamente. Dando como resultado final el derecho de imponer modalidades a la propiedad privada y el derecho de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

El límite al primero de ellos lo constituye el dictado del interés público. En el segundo caso, la regulación debe tender a lograr una distribución equitativa de la riqueza pública.

Estos principios fueron tomados por los redactores del Código Civil vigente y es reconocido el derecho de propiedad en el artículo 830 que se expresó anteriormente y en el mismo ordenamiento se impuso la función social de la propiedad en el artículo 16, el cual expresa:

“Los habitantes del Distrito Federal tienen la obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad bajo la sanción establecida en este Código y en las leyes relativas.”

Por todo lo anterior, debemos de entender a la propiedad en función social en el derecho mexicano como una limitativa al derecho de propiedad y como una obligación de ejercer ese mismo derecho sobre los bienes so pena de ser retirados por el Estado mediante la indemnización, para ser otorgados a otros núcleos de la población que lo requieran.

1.2.- COPROPIEDAD

Hemos visto como se ha transformado paulatinamente el concepto de la propiedad y hoy en día podemos decir que existe una propiedad en común, de dos o más personas, siendo ésta la primera modalidad de la propiedad de la que habla el artículo 27 Constitucional.

Definición:

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.” Artículo 938 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Con esta definición nos damos cuenta que el derecho de propiedad abarca tanto a los bienes como a los derechos, por lo que es necesario seguir estudiando esta modalidad de la propiedad a través de otros conceptos.

Ahora bien, la palabra pro-indiviso significa: *sin división de partes.*

Rafael Rojina Villegas, en su libro de Derecho Civil Mexicano, define a la copropiedad diciendo:

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece pro-indiviso a dos o más personas.”³⁹

Asimismo manifiesta, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alcuota.

Entendiendo como parte alcuota; una parte de la cosa.

Para Antonio de Ibarrola hay copropiedad:

“Cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas.”⁴⁰

Esta definición se apega a la del Código Civil ya citado.

José Arce y Cervantes señala:

“Copropiedad: Forma (o especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro C.c.), pertenece a una plurali-

³⁹ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesiones. Sexta edición Editorial Porrúa, S.A. México 1985, pág. 345.

⁴⁰ Ibarrola, Antonio De. Cosas y Sucesiones, Séptima Edición Editorial Porrúa, S.A. México 1991, pág. 403.

dad de personas por cuotas partes (o partes alcuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que está dividido, no es la cosa sino el derecho de propiedad (artículo 938 C.c) En consecuencia, ninguno de los copropietarios tiene plenitud del dominio sobre la cosa.⁴¹

De las definiciones anteriores, podemos ver claramente que la copropiedad es un derecho ejercido por varias personas sobre una misma cosa y no le pertenece en exclusiva a nadie una parte de ellas, ya que no se puede precisar cuál es la que a cada uno le corresponde, de ahí el nombre de pro-indiviso.

1.2.1.- Características de la copropiedad

I.- Pluralidad de personas en una misma relación.

II.- Indivisión material de la cosa.

III.- Titularidad cualitativamente igual de todos los partícipes.

IV.- Existe sobre una cosa corporal, o sea:

A. La cosa debe ser una.

B. Sobre un bien corpóreo, según la doctrina no puede haber copropiedad sobre derechos de crédito porque el derecho es divisible y entonces cada acreedor tiene derecho independiente.

V.- Cada partícipe tiene una cuota o parte alcuota que se individualizará o materializará si se divide la cosa.

VI.- Cada cuota tiene un valor económico y jurídico susceptible de ser:

A. Embargada y rematada.

B. Hipotecada.

⁴¹ Arce y Cervantes, José. Op. Cit., pág. 81.

C. Cedida.

D. Que otro titular sustituya en su aprovechamiento al originario. (Art. 950 C.c.)

E. Enajenada (Art. 950)

a) A los mismos dueños sin ningún requisito.

b) A extraños con el requisito de notificar el derecho del tanto a los dueños.

VII.- Administración. Puede pactarse la forma de administración o regirse por disposiciones especiales, a falta de éstos se regirán por acuerdo de la mayoría.

VIII.- Extinción, bajo el principio de que nadie está obligado a la indivisión, la copropiedad puede terminar por voto de la mayoría, o sencillamente por dividirse la cosa objeto de la copropiedad o por destrucción, enajenación, renuncia o abandono o por prescripción.

1.2.2.- Naturaleza jurídica de la copropiedad

Es la pluralidad de sujetos con el ánimo de hacer menos la carga de la cosa en copropiedad.

Tipos de copropiedad:

I.- Con división y,

II.- Sin división y,

I.- Con división: Bajo el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión el artículo 939 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece:

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

En este caso, por ejemplo, Mario, Miguel y Eduardo compran en copropiedad un terreno y después de un tiempo ya no quieren seguir teniendo en copropiedad dicho terreno, si éste permite cómoda división y se puede dividir en partes iguales, puede

cada uno quedarse con una parte del mismo y formar su propio régimen de propiedad.

II.- Sin división: Si en el ejemplo anterior el terreno no admitiera cómoda división, el artículo 940 del mismo ordenamiento legal antes invocado, señala:

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

1.2.3.- Formas de la copropiedad

1.- Voluntarias y Forzosas, bajo el principio de nadie está obligado a permanecer en la indivisión; por consecuencia no es válido el pacto por el cual los copropietarios se obliguen a permanecer en la indivisión de acuerdo a esto cada condueño puede pedir la división de la cosa, cuando ésta así lo permita.

Quando no admite división la cosa y la mayoría solicite su partición, ésta hace a los condueños a que acepten la venta de la cosa, si es que no se adjudica a algunos de ellos y con el producto de la venta se repartirá en valor proporcional a su aportación, pero la cosa permanece sin división, de ahí el nombre de copropiedad forzosa.

Indivisión forsoza, se da entre los propietarios de casas divididas por pisos o departamentos a la cual sea dado a llamar propiedad horizontal, esto es el departamento, casa, vivienda o local, sólo se vende con las partes que le corresponden a la copropiedad, nunca se venden las partes en copropiedad ya que no está definida la misma y sobre todo que forma parte del todo en condominio y no en forma aislada.

2.- Temporales y permanentes, toda copropiedad es temporal, toda vez que es voluntaria pero en ocasiones se vuelve forzosa y por lo tanto permanente.

3.- Reglamentadas y no reglamentadas, es reglamentada cuando el legislador le da una forma especial, tomando en cuenta ciertas características y conflictos.

Por ejemplo: las herencias, en la cual se instituye a todos sus herederos el decuyus.

4.- Copropiedad sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad; generalmente la copropiedad recae sobre un bien, pero existen casos en que recae sobre un patrimonio. (En el caso de una herencia).

5.- Copropiedades entre vivos y por causas de muerte, entre vivos tiene como fuente un contrato y por muerte se puede originar de un intestado o sucesión legítima.

1.2.4.- Fuentes de la copropiedad

- a) Por un contrato, testamento o por un acto unilateral.
- b) Por la ley.

1.2.5.- Finalidad de la copropiedad

Con la copropiedad se busca que varias personas se beneficien de una misma cosa en un espacio reducido y con menos cargas económicas.

1.2.6.- Principios que rigen la copropiedad

I: Todo acto de dominio es válido si se lleva con el consentimiento unánime de todos sus integrantes, es decir, para vender, gravar o hipotecar la cosa en copropiedad, se requiere el consentimiento de la mayoría de sus integrantes.

II: Los actos de administración se llevan a cabo por mayoría de personas y de intereses y comprenden todos aquellos actos tendientes a conservar la cosa en común.

1.3.- CONDOMINIO

Mucho se ha discutido sobre el nacimiento de este régimen de propiedad al grado de llegarla a estudiar a través de la propiedad horizontal, copropiedad forzosa, parcelación cúbica de la propiedad o propiedad por pisos. Nosotros sólo diremos que se trata de una modalidad de la propiedad privada llamada PROPIEDAD EN CONDOMINIO y que es la misma que se desprende del artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en concordancia con el párrafo III del artículo 27 Constitucional.

Sin embargo, haremos un somero estudio de esta institución, en su desarrollo histórico con el objeto de apreciar las modificaciones que ha sufrido en su estructura ju-

rídica en algunas legislaciones con las que el derecho mexicano está más relacionado.

Documentos del año 2000 a. de C. revelan que en Caldea se vendían las plantas bajas de las casas para tabernas así como en Palestina y Libano.

Parece que en Roma hubo algunas manifestaciones de este régimen pero no lo aceptan algunos tratadistas por el principio tan rígido que se tenía del concepto de propiedad y por ello señalan que nunca existió dicha propiedad dividida. Mas sin embargo, se señala que en la fundación de Roma en el 298, cuando la Lex Icilia ed Aventino Publicando permitió a los plebeyos morar en el Monte Aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.

Lo cual se contraponen al principio imperante de la propiedad, el cual señala "Todo lo edificado sede al suelo" situación que permite negar la existencia de dicha propiedad.

Pero aun en contra de dicho principio existen otros textos que refieren la existencia de una propiedad dividida, como son los de Papiniano y Ulpiano.

El de Papiniano dice:

"Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte."⁴²

El de Ulpiano señala:

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

⁴² Borja Martínez, Manuel. "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano." Editorial Porrúa, S.A. México 1957, pág. 20.

muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tiene por dos casas."⁴³

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto *uti possidetis* puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, sino aquel cuya casa estuviere sobre la cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del Pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto "*uti prossidetis*" tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor conforme a la ley del arrendamiento."⁴⁴

Por nuestra parte no creemos que se pueda sostener el origen del condominio en el derecho romano, no solo por fundamos en las razones expuestas en los párrafos que anteceden, sino por las razones siguientes:

A) El concepto romano de la propiedad era tan rígido, que no permite creer en la existencia de una propiedad dividida entre varias personas con un elemento en común y a la vez privativo y sobre todo por el principio de "*superficie solo cedit*" el cual no le da cabida a esta forma de propiedad.

B) Además, del estudio de la copropiedad, la servidumbre y el derecho superficiario, no encontramos elemento de comparación con la institución que nos ocupa y si existen una conjugación de palabras o términos iguales, es sólo una semejanza, pero no un punto de partida para precisar su existencia.

Con toda certeza, podemos decir que la existencia de la propiedad por pisos, la encontramos en la Edad Media, centrada principalmente por las ciudades amuralladas de Alemania, Suiza y Francia, situándose como exponente indudable la ciudad de Grenoble.

En este último país, las casas por pisos eran la norma general y la excepción, el disfrute de una casa por familia, la razón se explica fácilmente, el crecimiento de la po-

⁴³ Borja Martínez Manuel. Op. Cit., pág. 20.

⁴⁴ Guerra. Armando. "La Propiedad Horizontal y la Propiedad Superficiaria." Editorial Limitada Coimbra, págs. 42-43.

blación y la construcción obligada dentro de los límites cerrados, el cinturón de muralla, la solución no podría ser otra que la edificación de casas en altura, seccionando vertical u horizontalmente los edificios para dar a las familias su habitación y a la par su independencia.

El primer antecedente jurídico de la propiedad de casas divididas por pisos, la encontramos, según el Licenciado Manuel Borja Martínez, en el artículo 215 de la costumbre de Orleans del año de 1509 que dice:

“Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas.”⁴⁵

Este artículo es tomado como fuente inspiradora por el Código de Napoleón y expresa en el artículo 664:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”.

En México esta institución es conocida en el año de 1870 ya que por primera vez el Código Civil se ocupa de esta forma de propiedad y señala en el artículo 1120:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que debe de contribuirse a las obras necesarias, se guardaran las siguientes reglas:

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

⁴⁵ Borja Martínez Manuel. Op. Cit., pág. 26.

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

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

4.- Las escaleras que conducen al piso primero se costearán a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños del piso de abajo y así sucesivamente.⁴⁶

El texto antes citado se encontraba en el capítulo de la servidumbre.

Para el año de 1928, se presentó un proyecto de reformas al Código Civil de 1884, el cual culminó en un nuevo ordenamiento y en su redacción final de dicho Código Civil, se proyectó en el artículo 951 a la propiedad dividida en pisos, siendo colocada esta vez en el capítulo de la copropiedad.

Apartir de este año, la propiedad dividida en pisos aumentó al grado tal que su aplicación del Código Civil creó serios problemas entre los ocupantes de los departamentos de los edificios, en el cual se combinaba la propiedad individual del departamento y la copropiedad de áreas comunes. Por lo que era necesario encontrar una legislación especial que regulara a este tipo de propiedad.

Como una respuesta a esta inquietud por regular la propiedad de los edificios, se presentó ante el Ejecutivo de la nación un proyecto de reformas y adiciones al artículo 951 del Código Civil y estuvo a punto de irse a la Cámara de Diputados para su aprobación, pero se consideró retrasar el proyecto; por lo que se le regresó el mismo al Licenciado Gustavo R. Velasco que era quien proponía dicha reforma.

Ese mismo año de 1953, una vez estructurado y modificado, se presentó una iniciativa de ley y una vez aprobado por ambas cámaras, se ordenó su publicación de la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" en el diario Oficial el día 22 de diciembre de 1954.

De igual forma se modificó el artículo 951 del Código Civil para quedar como sigue:

⁴⁶ Ortega García, José. "Arquitectura Legal" Ediciones CEAC. Barcelona España, pág. 55.

ARTICULO UNICO.- Se reforma el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal como sigue:

Artículo 951.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no son susceptibles 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 compra-venta correspondiente, por el Reglamento de Condominio y Administración y en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo.

El por qué se modificó el artículo 951 del Código Civil, era porque la ley reglamentaria contenía nuevos conceptos que la ley que reglamentaba no los tenía, de ahí que algunos juristas decían que la ley reglamentaria estaba por encima de la ley que lo reglamentaba, toda vez que no se puede promulgar una ley cuando no se había modificado el Código Civil, que le da origen.

Además de lo anterior, pensamos que por qué una ley local viene a reglamentar a una ley de la misma naturaleza.

Los avances tecnológicos, económicos y sociales de la ciudad de México, hicieron que la Ley antes citada fuera insuficiente para seguir reglamentando a la propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, se multiplicaron nuevamente y la construcción de éstos ya no sólo se hacía horizontalmente sino que esta vez la construcción era hacia arriba, horizontal o mixto; además la palabra edificio había desaparecido por ser este no apropiado y sobre todo que acortaba su significado y se emplearon nuevos conceptos.

A esta nueva reforma del artículo 951 del Código Civil, tenía como objetivo emplear los nuevos conceptos de la arquitectura, figuras y formas de la construcción y sobre todo desvincular el artículo citado, su nueva ley sería más acorde a la realidad social del México moderno.

Así de esta forma se modifica el artículo 951 del Código Civil para quedar como sigue:

Artículo 951. 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 la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

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

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

Con esta disposición da origen la Ley de la Materia, la cual fue publicada en el Diario Oficial del día 28 de diciembre de 1972, y entró en vigencia tres días después de su publicación.

Pero ahora la cuestión que nos haremos es porque México en lugar de hablar de una propiedad dividida en pisos, departamentos, viviendas o locales, habla de una pro-

propiedad en condominio, por lo que nos preguntamos entonces cuándo surge dicho concepto y definirlo.

Nuestro país siempre se ha caracterizado por recurrir en algunos casos a las legislaciones extranjeras, pero siempre en la formación de sus leyes le imprime un carácter meramente mexicano, pues debemos recordar que el código de Napoleón fue inspirador de nuestro Código Civil de 1870, que es donde se tiene la fuente más remota de la institución que nos ocupa.

Pero si nos damos cuenta en dicho ordenamiento nos habla de una propiedad dividida más no de una propiedad en condominio, ¿entonces cuándo surge dicho concepto y el motivo de señalar a esta forma de propiedad como condominio?

Es posible que el conocimiento de otras legislaciones, entre ellas las de España, Cuba y Francia, sean inspiradoras de este concepto de propiedad; pues tenemos que en los últimos años el espíritu de la ley extranjera a influido en la redacción de nuestros ordenamientos y éstos cuando son propuestos ante las Cámaras en su revisión son cambiados los conceptos y textos a fin de darle un toque más jurídico a dichos ordenamientos, siendo esto cierto en el primer ordenamiento de 1954 que contenía la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, se había propuesto como una adición al artículo 951 del Código Civil ante su reforma del 22 de diciembre de 1954, pero una vez estudiado en la Cámara de Senadores, se propuso reforma al mismo y fue aplazado su envío a la Cámara de Diputados, una vez reformado y adicionado en lugar de ser propuesto como el proyecto de reformas, se eligió como una nueva ley en la que se regulaba el contenido del artículo 951 del Código Civil y a fin de estar acorde con la materia que regulaba dicho ordenamiento fue necesario una reforma al artículo 951 y así darle vida a la ley; es entonces cuando se emplea por primera vez el término "CONDominio".

El término empleado en este texto, desde luego se debe a que el Lic. Gustavo R. Velasco elaboró dicho texto en colaboración con el Lic. Manuel Borja Soriano y ambos habfan obtenido información de las legislaciones de Cuba y Panamá, pero nunca tuvieron la iniciativa de dar un verdadero concepto a la propiedad en condominio y sin embargo aceptaron ambos en señalar que el condominio es una amalgama de la propiedad privada y la copropiedad.

Debido a lo anterior, es importante dar diferentes conceptos de lo que se entiende por condominio.

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba define al condominio como:

"El derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derecho sobre una porción indivisa."⁴⁷

Otra definición:

"La palabra condominio significa que dos o más personas tienen el dominio sobre algo que constituye un conjunto, en este caso es un conjunto de viviendas de un inmueble que pertenece a diferentes dueños."⁴⁸

De las definiciones antes transcritas, nos hemos percatado que el condominio es un derecho real de propiedad en la que se encuentra una relación sujeto-objeto.

Pero entonces en dónde encontramos la relación que existe entre el condominio; el condominio y el administrador; el condominio y terceros; el condominio y la asamblea.

Por lo anterior consideramos que se debe buscar un concepto de lo que es el condominio de una manera más amplia, en razón de que los artículos 1, 7, 12 y 27 de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal le otorga una serie de derechos y obligaciones a ese consorcio de propietarios en relación con sus órganos.

Debido a lo anterior, proponemos que el concepto de condominio debería de rezar de la siguiente manera:

El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen en común un derecho de copropiedad y en forma exclusiva le corresponde al propietario de un departamento, vivienda, casa o local arreglar la forma de éste, por lo que nace de la cosa en común un derecho y una obligación para su existencia, conservación, seguridad y uso; además puede exigir su cumplimiento tanto a los condóminos, a sus órganos como a terceros.

⁴⁷ Diccionario Jurídico Omeba, Tomo III, pág. 749.

⁴⁸ José Luis Ordóñez Ruiz. "Mi Papá compró un condominio" Noriega Editores. México 1990, pág. 43.

Así, de esta forma, se establece la relación sujeto-objeto como derecho real y a la vez se le dota de personalidad jurídica a los órganos del condominio para que exista una verdadera obligación de cumplir las normas que establece la ley de la materia.

Ahora, veremos más adelante el por qué nace el condominio como una respuesta a la alza poblacional, a la falta de vivienda, a la reducción del espacio del suelo y a las malas políticas de poblamiento, y una vez resueltas éstas, veremos que la solución más práctica de reunir en un espacio reducido a un número mayor de individuos es el condominio.

1.4.- EL CRECIMIENTO DE LA POBLACION

Hemos anotado anteriormente que el condominio se dio como una respuesta a la alza poblacional, lo que contribuyó a que los tipos de tenencia de la tierra se hayan tenido que ajustar a las necesidades de los pueblos, por lo que haremos un análisis de esta causa.

La larga peregrinación de los aztecas, culminó con la fundación de México-Tenochtitlan sobre un pequeño islote, que era la tierra prometida por su dios Huitzilopochtli, ya que les había dicho:

"De verdad os iré conduciendo a donde habéis de ir aparecerá como águila blanca; por donde hayáis de ir; voceando id viéndome no más; y cuando llegue allí, adonde me parezca bien (que) vosotros vayáis a sentaros, allí posaré, allí me veréis ya no volaré; de modo que luego allí haced mi adoratorio mi casa, mi cama de hierba, donde yo estuve levantando para volar; y, allí la gente hará casa, os asentaréis."⁴⁹

A partir de esta promesa la ciudad de México ya presentaba un vigoroso crecimiento en su población, pues ésta se convertía en el centro político, religioso y militar.

Los primeros antecedentes de la población nos muestran que antes de la conquista se contaba con seis millones de habitantes y que una vez realizada ésta, la población

⁴⁹ Lombardo de Ruiz, Sonia "Desarrollo Urbano de México-Tenochtitlan", Primera edición, Editorial Instituto Nacional de Antropología e Historia-Secretaría de Educación Pública, México 1973, pág. 45.

disminuyó a 2.5 millones, dato registrado en el año de 1568. Por otro lado la población europea era mayor que la de los naturales.

En el año de 1605, existía una población indígena de un millón de habitantes, la causa de esta decadencia fue la lucha por el territorio y las enfermedades epidémicas traídas del extranjero.

La guerra de independencia volvió a hacer que la población descendiera considerablemente, ya que la lucha condujo a la pérdida de seiscientos habitantes pero a partir de la consumación se dieron políticas de población como lo vimos en los antecedentes de la propiedad y se comenzó a poblar los Estados de la República Mexicana con gente traída del extranjero y la población de 1823 a 1874 aumentó en un promedio de nueve millones de habitantes, pero debido a que dichas políticas no tenían un control, la población nacional se vio afectada por las compañías deslindadoras, las cuales provocaron que el indígena fuera despojado de sus tierras.

Otro acontecimiento que alteró la demografía del país, fue que los centros de población se aglutinaron en las principales ciudades, ésto, debido a la transformación de la economía y la industrialización. La ciudad de México fue la que más lo resintió ya que se encontraban el asiento de los poderes federales y la gente concurría a ella a fin de solucionar los problemas de la provincia.

La inversión del capital extranjero y el trabajo en las industrias hizo que la mano de obra se transformara, pasando de una actividad manual a una producción en serie, lo que hizo a la gente del campo trasladarse a las ciudades que eran donde se encontraban estos centros de trabajo, lo que nuevamente determinó que la población urbana aumentara y disminuyera la rural. El crecimiento esta vez fue del 0.55 al 1.1%, es decir la población aumentó al doble.

Esta elevación de la población repercutirá más adelante en el nivel de vida de los ciudadanos, ya que la mano de obra será más competitiva y por ende más barata.

Según el censo de 1910, señala que existe en el Distrito Federal una población de 720,753 habitantes a diferencia de otros estados, que su población era menor, lo que demuestra que la ciudad va en aumento poblacional desproporcionado.

Siguiendo el espejo psicológico de que la ciudad brinda a la gente del campo un mejor nivel de vida, hace que esa población flotante, llegue al cabo de un tiempo a realizar asentamientos espontáneos y de los cuales no se tiene una reglamentación en esta época determinando un desconocimiento de la topografía de la ciudad de México.

No obstante el descenso poblacional por los movimientos armados, una vez estabilizado el régimen de derecho y por el espíritu de la Constitución de 1917, que consagra derechos sociales y una mejor distribución de la riqueza; hace que la población siga creciendo.

La falta de una política de población hace que en los siguientes años, aumente de modo desproporcionado los habitantes de las ciudades y que los sectores sociales más bajos sean los que resientan este aumento poblacional.

Para el año de 1921, la población era de aproximadamente 906,063 habitantes.

En 1930, la población llegó a la cifra total en la República Mexicana de 17 millones, representando un crecimiento demográfico del 1.1%.

Pero a partir del año de 1940, la población creció desmesuradamente, la edad promedio de vida era de 60 años de cada habitante, esto debido a los grandes descubrimientos de la medicina que redujo el índice de mortalidad y aumentó el de natalidad.

La estabilidad política también es otro factor de aumento de la población.

Para el año de 1950, la población global llegó a 25,791,017 habitantes y el Distrito Federal alojaba de esa cifra un total de 3,050,442 habitantes, lo que determinó una competencia por el espacio urbano; el cual elevó el precio del suelo debido a su demanda.

La escasez del suelo llevó a los nuevos propietarios a la creación de una propiedad dividida en pisos, departamentos viviendas o locales, a lo largo de la ciudad de México, con el fin de hacer que la clase trabajadora pudiera llegar sin tanto problema a sus centros de labor y con un mínimo gasto de transporte.

Esto fue lo que determinó en su tiempo a promulgar la Ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil.

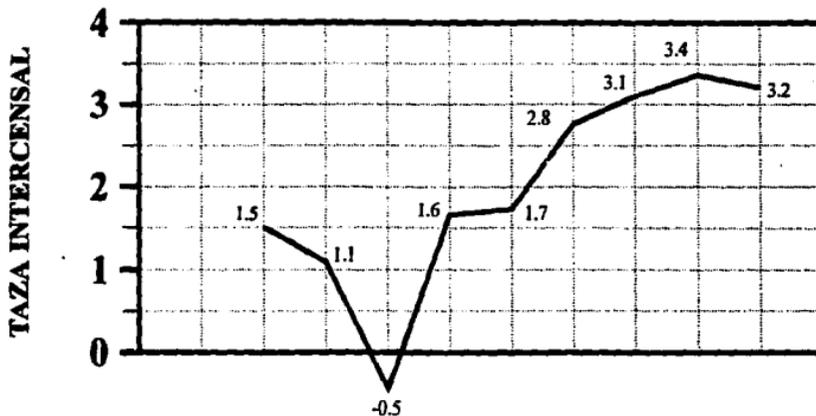
En el año de 1960, la ciudad se vio transformada totalmente debido a la creación de centros de trabajo sin control, la mala distribución de los asentamientos humanos, trayendo como consecuencia mayor, la reducción del espacio urbano.

Debido a la mala distribución de los asentamientos humanos en el año de 1970, se crearon políticas encaminadas a resolver el problema demográfico con el ánimo de reducir a la población y proteger a la familia; por ello se promulgaron diferentes or-

denamientos jurídicos y de éstos surgió la nueva ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales.

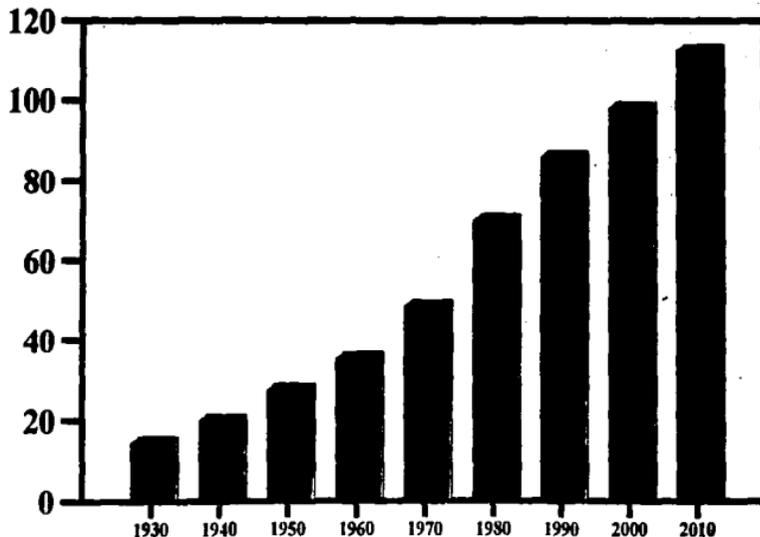
A fin de que el lector tenga una visión más clara del aumento de la población en el Distrito Federal, incluimos las siguientes gráficas donde se puede percibir el fenómeno del cambio.

TAZA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACION TOTAL EN LA REPUBLICA MEXICANA 1895 - 1980



CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

MILLARES



“Evolución y Perspectivas de la Vivienda en la ciudad de México”, Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales Lucas Alamán, A.C. , Cámara Nacional de Comercio de la ciudad de México, pág. 6.

1.4.1.- Causas del crecimiento. (Sociológicas, económicas y administrativas relacionadas con la vivienda.)

Después de la promulgación de la Constitución de 1917, se crea una nueva ocupación del suelo en la que se involucran diversos tipos de tenencia de la tierra, a fin del nacimiento de la tierra urbana. El motivo de este nuevo enfoque de régimen de propiedad lo encontraremos en los siguientes antecedentes:

Como hemos explicado con anterioridad, después de la conquista, el indígena siguió luchando por un reparto justo de la tierra y lo que vino a encontrar fue el nacimiento de la gran hacienda, donde un grupo privilegiado gozaba de una extensión grande de tierra y entre más campesinos tuviera era más cotizada, lo que permitió reunir a un grupo de gentes en un espacio reducido, el cual era favorecido por la existencia de un mismo idioma, creencias y lasos sanguíneos, situación que lo llevaría a iniciar una nueva lucha en busca de un reparto justo de la tierra.

El mecanismo para salir de esta opresión, el movimiento armado, la revolución de 1910, hizo desaparecer la hacienda y el latifundismo y se comenzó por un reparto equitativo de la riqueza que se había adquirido con los años.

Estas ideas se proyectaron a un documento jurídico y en 1917 es promulgada la Constitución, ordenamiento máximo de un país, el cual permitió impulsar y activar la economía y con ella crear nuevos conceptos.

Se hace en dicho ordenamiento una distinción de la población rural y urbana, siendo la última, un problema demográfico en las ciudades toda vez que esta población ocupara años más adelante terrenos destinados a los cultivos y siembras.

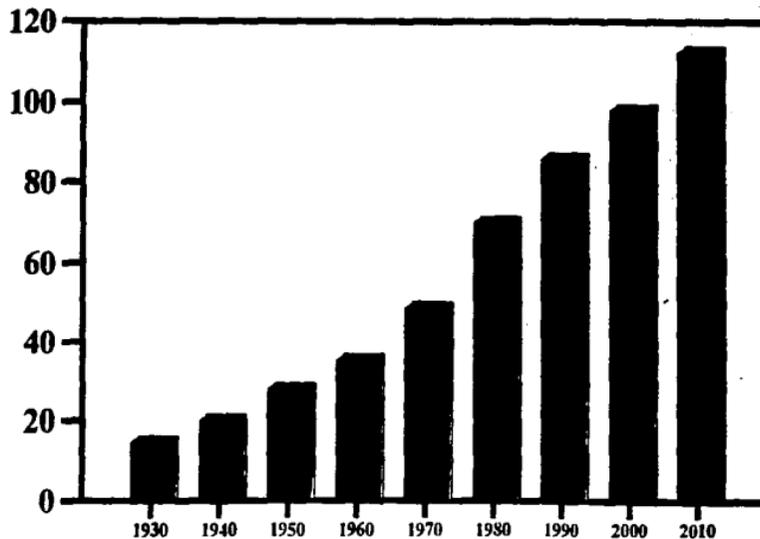
Causas sociológicas del crecimiento:

A partir de la estabilidad política de nuestro territorio y a los descubrimientos importados de la medicina, se permitió un incremento de la población, pues las tasas de defunción disminuyeron y las tasas de crecimiento aumentaron.

La causa de este crecimiento repentino, se dio en gran parte, a una falta de política poblacional; lo que llevó a los siguientes años a experimentar una población superior a la que se esperaba.

CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

MILLARES



"Evolución y Perspectivas de la Vivienda en la ciudad de México", Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales Lucas Alamán, A.C. , Cámara Nacional de Comercio de la ciudad de México, pág. 6.

FALTA PAGINA

No 69 a la.....

1.4.1.- Causas del crecimiento. (Sociológicas, económicas y administrativas relacionadas con la vivienda.)

Después de la promulgación de la Constitución de 1917, se crea una nueva ocupación del suelo en la que se involucran diversos tipos de tenencia de la tierra, a fin del nacimiento de la tierra urbana. El motivo de este nuevo enfoque de régimen de propiedad lo encontraremos en los siguientes antecedentes:

Como hemos explicado con anterioridad, después de la conquista, el indígena siguió luchando por un reparto justo de la tierra y lo que vino a encontrar fue el nacimiento de la gran hacienda, donde un grupo privilegiado gozaba de una extensión grande de tierra y entre más campesinos tuviera era más cotizada, lo que permitió reunir a un grupo de gentes en un espacio reducido, el cual era favorecido por la existencia de un mismo idioma, creencias y lasos sanguíneos, situación que lo llevaría a iniciar una nueva lucha en busca de un reparto justo de la tierra.

El mecanismo para salir de esta opresión, el movimiento armado, la revolución de 1910, hizo desaparecer la hacienda y el latifundismo y se comenzó por un reparto equitativo de la riqueza que se había adquirido con los años.

Estas ideas se proyectaron a un documento jurídico y en 1917 es promulgada la Constitución, ordenamiento máximo de un país, el cual permitió impulsar y activar la economía y con ella crear nuevos conceptos.

Se hace en dicho ordenamiento una distinción de la población rural y urbana, siendo la última, un problema demográfico en las ciudades toda vez que esta población ocupara años más adelante terrenos destinados a los cultivos y siembras.

Causas sociológicas del crecimiento:

A partir de la estabilidad política de nuestro territorio y a los descubrimientos importados de la medicina, se permitió un incremento de la población, pues las tasas de defunción disminuyeron y las tasas de crecimiento aumentaron.

La causa de este crecimiento repentino, se dio en gran parte, a una falta de política poblacional; lo que llevó a los siguientes años a experimentar una población superior a la que se esperaba.

Para el año 1970, se tiene una población cuádruple, por lo que ha estos acontecimientos se les denominó "explosión demográfica."

La migración constituye otro elemento en el aumento poblacional de las ciudades, esto es, la idea de atracción de la ciudad que da un mejor nivel de vida, hace que comience el éxodo de la gente del campo a las grandes urbes. Donde los individuos harán de éstas su morada y al no tenerla harán asentamientos espontáneos formando así los cinturones de miseria.

También la emigración llevará al ensanchamiento de la ciudad, al grado de llegar a tocar partes de los Municipios del Estado de México y al haber menor lugar el espacio del suelo permite la aparición de la Ley de la Oferta y la Demanda, esto es, a menor lugar mayor es su precio.

Causas económicas del crecimiento:

El aumento poblacional de las ciudades, se debe en gran medida a la concentración de las fuentes de trabajo y al desarrollo de las vías de comunicación.

Las fuentes de trabajo, han multiplicado la creatividad y el aprovechamiento de los recursos de la ciencia y la tecnología, permitiendo cambiar el trabajo artesanal en manufactura, conjugando de esta forma el perfeccionamiento de una sola actividad. Esta industrialización, hace que se concentre la población en un solo lugar, sobre todo en las grandes ciudades, ya que en ésta se encuentran los centros de trabajo, por lo que se busca encontrar un domicilio cerca de estos empleos, permitiendo así el aglutinamiento de la población en un espacio prácticamente reducido y al existir mayor número de habitantes, la mano de obra se cotiza a un número menor de ingresos y el salario mínimo no le permitirá al individuo adquirir en propiedad una casa sola para él y su familia, toda vez que es primero la alimentación que el calzado y la vivienda.

Causas administrativas del crecimiento:

El Estado al no establecer una política poblacional, la centralización del poder y no otorgar recursos al campo, hace que la población se aglutine en las ciudades.

El aglutinamiento de la población, hace que el individuo realice asentamientos espontáneos, en tierras que antes eran exclusivas de la siembra (la propiedad social, comunal o cjudal), son las que soportan a este núcleo de la población, esto, debido a la

falta de planeación, lo que hace que la tenencia del suelo y la apropiación individual del mismo se convierta en uso urbano, como es el caso de los municipios conurbados del Estado de México.

Por otra parte, los viejos y caducos sistemas de inversión para la vivienda, hacen posible estos asentamientos como es de verse en el siguiente comentario.

"Gigantesco hacimiento en el D.F.:

Con más de una década, en que la iniciativa privada abandonó prácticamente la construcción de inmuebles para renta y que el gobierno mantiene exiguos programas de inversión para atender la demanda anual de vivienda, el hacinamiento y la promiscuidad han sentado sus reales, no sólo en la periferia, sino vastas zonas del Distrito Federal.

Según el presidente de la Cámara de Propietarios de Inmuebles en el Distrito Federal, José Ramón Velasco Ortiz, el déficit de vivienda en la capital supera dos millones. Por su parte, la Cámara de comercio de la ciudad de México (CANACO) en un estudio sobre el particular, reconoce que el hacinamiento va en continuo aumento."⁵⁰

Esta falta de vivienda se incrementó después de los terremotos sufridos en la ciudad de México en el año de 1985, y hoy en día sólo basta leer los diarios para saber que este déficit de vivienda no es sólo ya un caso de la ciudad de México, donde las habitaciones para renta parece que han desaparecido y sobre todo que no existe un nuevo ordenamiento que regule las relaciones de los inquilinos con sus caseros, en el cual se hagan más simples todos los trámites de esta forma de contratación. Por eso hoy en día se debería de invertir más capital en el régimen de propiedad en condominio, ya que será a futuro la única forma de obtener en propiedad una vivienda.

1.4.2.- Problemas que genera el crecimiento de la población desde el punto de vista de la vivienda

Hemos visto en los antecedentes de la propiedad, que la conquista colocó a la Nueva España en posición de subordinación y dependencia económica de la Metrópoli conquistadora. Esta situación trajo serios perjuicios en el reparto de la tierra, toda

⁵⁰ González Durán, Pablo. "Periódico el Excelsior" 6 de julio de 1987. México D.F., pág. 9.

vez que su ocupación tenía que ser confirmada por el rey, por lo que se hizo del despojo y usurpación el medio de adquirirla, determinando con ésto que las clases pobres perdieran sus propiedades.

En esta etapa, la fuerza del trabajo giraba en torno de la agricultura, minería y artesanía y con el producto de este trabajo era imposible la construcción o compra de una casa.

La traza de la ciudad, se ve favorecida por la construcción de edificios públicos, iglesias y las residencias de los principales, pero por el otro lado, el empobrecimiento de las clases débiles se sentía más, sus asentamientos quedaban reservados a las zonas marginadas y sin definición urbana.

El movimiento de independencia de 1810, es encausado en gran medida para combatir la opresión de las clases, saliendo beneficiados sólo unos cuantos, nace la gran hacienda y entre más población tenga es mejor cotizada; ésto llevó a aglutinar en un espacio prácticamente reducido a un mayor número de pobladores y sus viviendas quedaban a merced de cada familia trabajadora.

La guerra de 1857, dio inicio a la reforma liberal con el ánimo de acabar con los rezagos de la colonia, por lo que se presenta una lucha en contra del clero y de los grandes hacendados. Se restaura la República e impone una dictadura militar y por lo tanto una política represiva.

En esta época se favorece el transporte interior e instalaciones portuarias, con las que se permite bajar los productos a los puertos y explotarlos.

La importación de materiales de construcción, en su mayor parte son europeos, y entre éstos se encuentran, las tejas, azulejos, mosaicos, emplomados, hierros forjados, tubos de baño, herramientas, vidrios, cerrajería y hasta ladrillo y tabique, que eran permutados por granos, plata, carne y otros artículos primarios. Esto favoreció nuevamente las construcciones lujosas en los puertos y las ciudades más importantes, dejando para el pueblo el barro, el adobe, la paja, la palma y los sobrantes de madera, ya que nuestra riqueza se canjaba por otros productos.

La revolución de 1910-1917, representa ideológicamente la primera oportunidad de reivindicación de la vivienda, para la clase pobre, toda vez que el gobierno hará por vez primera en 400 años, crear organismos encargados de dar solución a dicho problema.

Pero a partir de 1940, se presenta un nuevo problema "El índice poblacional".

El aumento demográfico hace que los satisfactores primarios como los alimentos, vestido y vivienda se convierta en un artículo de lujo para las clases bajas, el carácter de necesidad hoy en día ha cambiado, la oferta y la demanda es la que determina su uso.

La consecuencia más grave de la alza poblacional, lo es la miseria; toda vez que el ejército de reserva de la clase trabajadora se hace más grande y abundante, la mano de obra no calificada es lo que permite una competencia por el más apto.

El desempleo es el reflejo del aglutinamiento humano.

Aunado a lo anterior, el incontenible crecimiento de la población, trae entre otros males, la contaminación ambiental, la carencia de servicios públicos y de seguridad social.

La agudización del problema de la vivienda, en buena parte se origina en las áreas rurales, la razón de ésto es que el campo es olvidado por abatir el problema urbano, la falta de recursos de las clases campesinas hace que abandonen sus lugares de origen para cambiar su residencia a las grandes urbes, en busca de una mejor oportunidad de vida.

Estos movimientos constantes, hace que la población se aglutine en espacios reducidos y nuevamente conduzcan al encarecimiento de la tierra urbana.

Un nuevo acontecimiento en la ciudad de México, dejó prácticamente sin casas a un buen número de personas, nos referimos a los sismos de 1985, donde el despertar nos hizo hacer conciencia de la baja calidad de los materiales que se ocuparon en la construcción de esas viviendas y por otro lado las viejas casonas de renta congelada. Esta situación causó un golpe más al déficit de vivienda; después de ésto, pareció extinguirse las casas en arrendamiento, toda vez que los propietarios beneficiarios de este hecho, no se arriesgaron a que sus predios nuevamente fueran construidos para arrendamiento.

La propuesta del gobierno fue, venden sus predios a los inquilinos o expropiamos en beneficio de la colectividad.

La respuesta fue mediata, se venden dichos predios pero la mayoría de los inquilinos no contaba con recursos económicos para tal respuesta, por lo que dicha gente se tuvo que desplazar a la periferia de la ciudad.

1.4.3.- Disposiciones contendientes a solucionar los problemas que genera el crecimiento de la población relacionados con la vivienda

La tasa demográfica del país y la migración de los habitantes del campo a la ciudad, han ocasionado en muchas de nuestras ciudades, controversias sobre tenencia de la tierra; posesiones al margen de la ley; insuficiencia de servicios públicos; viviendas sin condiciones satisfactorias mínimas; contaminación ambiental y en general deterioro ecológico, así como otros fenómenos similares de igual trascendencia.

La llegada a la Presidencia de la República del licenciado Luis Echeverría Álvarez, fue hecha con una notoria influencia de expedir y dictar cambios en las leyes. Así en 1972 tuvo un hecho que marcó el tipo de actividad que desarrollaría el Estado en materia de vivienda popular; nos referimos a la incorporación de la fracción XII del artículo 123 constitucional que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5 por ciento del monto de los salarios pagados a sus trabajadores para formar un fondo nacional de vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.⁵¹

Con esta medida se amplían sustancialmente las condiciones y volúmenes de financiamiento de la habitación popular, con el fin de atender a los sectores de la población que hasta ese año no habían sido beneficiados por los programas oficiales.

En 1975 nuevamente el C. Presidente de la República, presentó ante el H. Congreso de la Unión, una Iniciativa de Reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, ya aprobada, así como una Iniciativa de Ley General de Asentamientos Humanos.

La Iniciativa señala:

“Es evidente que en el momento actual del desarrollo mexicano no pueden postergarse las medidas orientadas a reducir los desequilibrios, sectoriales y geográficos, cuya creciente agudización pone en peligro la posibilidad misma de continuar el proceso de crecimiento. En este sentido se inscribe la preocupación del Gobierno de la República de definir políticas y de encausar acciones que cambien el rumbo del proceso urbano del país, y el de establecer las

⁵¹ González Salazar, Gloria. “El Distrito Federal; algunos problemas y su planeación.” Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM. México 1990, pág. 146.

normas que fortalezcan la organización de los núcleos ejidales y comunales.⁵²

Si bien, es cierto que no existe una norma mínima para dar solución a los problemas que se generaron con el crecimiento demográfico del país, es porque tampoco la Constitución General de la República en su texto original de 1917, no dio margen para que de ella brotaran las leyes necesarias a fin de detener el crecimiento urbano; por ello las adiciones planteadas en este apartado y que de estas reformas, salga una ley que resuelva dicho problema.

Con esta finalidad se considera conveniente adicionar el texto del párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, señalando la facultad de la Nación para dictar las medidas necesarias para determinar en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades.

El artículo 27 Constitucional con las adiciones y reformas en su párrafo tercero, establece:

“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de las tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”⁵³

Se adicionó al artículo 73 Constitucional, que establece las facultades del Congreso, la fracción XXIX-C, para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional.

⁵² “Asentamientos Humanos en México” Autor Secretaría de la Presidencia. Marzo de 1976. Editorial Mexicana, S.A. de C.V., pág. 10.

⁵³ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de febrero de 1976.

El artículo 115 Constitucional que habla de esas facultades expresa en las fracciones IV y V:

“IV.- Los Estados y Municipios, en el ámbito de sus competencias expedirán leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la constitución, en lo que se refiere a centros urbanos y de acuerdo con la Ley Federal de la Materia.

V.- Cuando dos o más centros urbanos situados en territorio municipal de dos o más Entidades Federativas formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de su competencia, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la Ley Federal de la Materia.”⁵⁴

Este conjunto de reformas y adiciones, en gran parte obedeció a la inquietud de la población por los asentamientos espontáneos que no tenían control alguno por parte del gobierno; esto debido a las deficiencias de la Carta Magna y que en su tiempo no se precisaron, pero que era justo terminar con dicho problema ya que la gente se asentaba en tierras ejidales y comunales impidiendo de este modo el desarrollo equilibrado del país.

Ahora bien, las adiciones y reformas una vez aceptadas, permitieron controlar los asentamientos espontáneos, toda vez que de éstas surgió la “Ley General de Asentamientos Humanos” y que por función tiene establecer la adecuada concurrencia de las Entidades Federativas, de los Municipios y de la Federación en dicha materia; fijar las normas básicas que regulen la función pública relativa a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros urbanos de población, y definir los principios conforme a los cuales el Estado deberá ejercer sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques.⁵⁵

Si esta ley viene a regular los asentamientos espontáneos, desde luego permitirá controlar el espacio urbano y de esta forma solucionar el problema de la vivienda.

Otra ley que viene a regular y ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, lo es la “Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, que tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano, conservar y mejorar sus territorio, competencia en razón de

⁵⁴ Diario Oficial de la Federación 6 de febrero de 1976.

⁵⁵ Diario Oficial de la Federación 26 de febrero de 1976.

usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, declarando éstas de utilidad pública e interés social. Asimismo establece una clasificación de la vivienda en el artículo 73 y señala:

Artículo 73.- Para los efectos de esta ley, las viviendas se clasifican en:

I.- Unifamiliares y bifamiliares;

II.- Plurifamiliares; y

III.- Conjuntos habitacionales.

Sus características serán determinadas en el reglamento respectivo.

De esta manera, vemos como la ciudad de México se va adecuando a las necesidades de su población, y de este modo permite tener en un espacio reducido a un mayor número de habitantes.

En 1984, el C. Presidente Miguel de la Madrid Hurtado decretó la "Ley Federal de la Vivienda", esta disposición tiene como cometido, reglamentar al artículo 4, párrafo III, de la Constitución General de la República, estableciendo y regulando los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, y así lo hace saber a través del siguiente Decreto:⁵⁶

Miguel de la Madrid Hurtado, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en el ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 89, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se sirvió ordenar el siguiente decreto:

CONSIDERANDO

"Que ha sido preocupación creciente del Gobierno Federal propiciar la construcción de viviendas accesibles a las clases mayoritarias, particularmente de los grandes centros urbanos, en donde se advierte la mayor carencia.

Que entre los instrumentos del sector público para inducir acciones de carácter social se encuentren los apoyos financieros y los estímulos fiscales, y que de este mo-

⁵⁶ Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1984.

do la política hacendaria, a partir de 1985 ha presentado un esquema de incentivos tendientes a beneficiar la construcción de vivienda para arrendamiento.⁵⁷

Como es de saberse a lo largo de la historia presidencial, ningún presidente se había preocupado del problema de la vivienda en arrendamiento, por lo que es digno de tomarse en cuenta dicho ordenamiento.

Hemos dejado al final del presente estudio la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal" en atención a que es la única ley que viene a terminar con las desigualdades humanas y así lo expresa la misma en su exposición de motivos:

"El ostensible desarrollo económico, social y demográfico de la Ciudad de México, con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida, que el derecho social debe evitar, requiere urgentemente hacer más ágil y expedita la legislación de la materia, toda vez que la propiedad en condominio ha resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Es decir se trata de un excelente instrumento para lograr el bienestar social, a bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y en dinero para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aun de recreación, así como en el empleo de medios de transporte; sin que por otra parte, se le ocasionen trastornos a núcleos de población; que por tradición, costumbre y relaciones sociales, se encuentran arraigados en determinados lugares de la ciudad. Con ello, se logra además, el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándose el crecimiento urbano horizontal."⁵⁸

Con esto vemos, cómo es la fórmula ideal para poner fin al problema de la falta de vivienda, ya que se puede alojar a un número mayor de habitantes en un espacio reducido, desde luego con las necesidades y comodidades que brinda una casa o un local comercial siendo una modalidad única de esta forma de propiedad que es la del condominio.

⁵⁷ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de febrero de 1987.

⁵⁸ "Iniciativa del C. Presidente Luis Echeverría Álvarez, enviada a la Cámara de Senadores el día 25 de octubre de 1972 en la Exposición de motivos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Misto.

RECIBO EN 21237 1722
AGOSTO 21 DE 1954

1.4.4.- Organismos encargados de solucionar el problema de la vivienda

La creciente población que ha venido experimentando la Ciudad de México, a traído como resultado el empobrecimiento de las clases desvalidas, ésto en razón de la distribución del ingreso, lo que determina que las clases de bajos recursos pierda la posibilidad de adquirir en propiedad una vivienda, ya que el precio de éstas es sumamente alto debido a la especulación, es por ello, que el gobierno ha tenido que crear dependencias a fin de dar solución al problema de la vivienda.

¿Cómo se crean estas dependencias?

El Congreso Constituyente de 1917, impulsado por las ideas del Partido Liberal Mexicano, encabezado por Ricardo Flores Magón, plasmó en la Carta Magna de ese año, los ideales de la clase trabajadora en el artículo 123 y en los postulados de este artículo se estableció en la fracción XII, la obligación de los patrones, de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores.

La primera Ley Federal del Trabajo de 1931 que reglamentó este artículo, conservó en la Ley esta obligación, pero nunca fue respetada, los pretextos de los patrones fueron muchos para no cumplir con su obligación y uno de ellos es que no había sanción en caso de incumplimiento.

Por otro lado, la Ley Federal del Trabajo hizo que nacieran otras instituciones y entre estas encontramos al Instituto Mexicano del Seguro Social, cuya obligación era no solamente proporcionar asistencia médica sino que se le dotó de capacidad económica para proporcionar alojamiento a los trabajadores, ya sea por medio de construcción, adquisición y financiamiento de la vivienda.

Siendo este el primer paso que el gobierno daba para responder al problema de la vivienda.

Pero en razón de que no se estableció una política poblacional, esta con el tiempo fue creciendo y junto con ésta el problema habitacional, por lo que en el año de 1954 se creó la Ley que dio origen al INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA, esto como una respuesta más a combatir el problema habitacional.

El objetivo de este organismo es la construcción de viviendas a bajo costo, ya sean individuales o colectivas, para venta o renta.

Su patrimonio se constituye por subsidios otorgados por el gobierno federal, créditos, emisiones de valores e ingresos de instituciones privadas.

En apoyo a la respuesta del gobierno, de financiar viviendas, las instituciones privadas también contribuyeron y otorgaron créditos para viviendas populares, entre otras instituciones tenemos:

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., fundado el 20 de febrero de 1933 y que por medio de una reforma a su Ley Orgánica en 1946 contempló dentro de sus objetivos la promoción de construcción de viviendas populares para personas de escasos recursos.

El Banco de México, S.A., con el objeto de ayudar a la realización de los programas del Estado financió la construcción de viviendas y para garantizar su inversión creó fideicomisos, siendo avales los mismos adquirientes.

El Banco Nacional del Ejército y la Armada, S.A. DE C.V., esta institución está facultada para promover, por su cuenta, la construcción de casas habitación de los centros o zonas militares, con el objeto de satisfacer las necesidades del Ejército.

Su patrimonio está integrado por fondos de ahorro del Ejército y la Armada y aportaciones del gobierno federal.

Los créditos los establece por medio de préstamos para adquisición de casas o habitaciones.

En esfuerzo conjunto de estas instituciones de 1943 a 1970, se construyeron un total de 53,914 casas que beneficiaron a una población de 246,507 habitantes.⁵⁹

Pero si tomamos en cuenta que sólo en el Distrito Federal, en el año de 1970, se tenía una población de 8.8 millones de habitantes, esto quiere decir que sólo el 2% de la población se vio beneficiada con dichos programas por lo que fue necesario impulsar nuevamente dichos programas.

¿Cómo impulsar los nuevos programas?

El Estado, en virtud de que no cumplió con su cometido, en relación con la vivienda, tuvo nuevamente que modificar la Carta Magna de 1917, esta vez la reforma fue el artículo 123, fracción XII, en el que se determina el compromiso de los patrones a

⁵⁹ Evolución y Perspectiva de la Vivienda en la Ciudad de México editada por el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales Lucas Alamán, A.C. Cámara de Comercio de la Ciudad de México, pág. 25. México 1990.

aportar el 5% del monto de los salarios pagados a sus trabajadores, para formar un fondo nacional de vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permite otorgar crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad tales habitaciones.

Con este nuevo mandato de la Ley Suprema, sustancialmente se ampliaban las condiciones del nivel de vida de los trabajadores, pues podían obtener financiamientos para adquirir habitación propia.

Recogiendo el espíritu de la Carta Magna, la nueva Ley Federal del Trabajo, consignaba un capítulo especial para reglamentar la obligación patronal de proporcionar habitaciones cómodas a los trabajadores a través de financiamientos que iban a ser recabados por conducto de un fondo nacional de vivienda.

De esta manera se crean tres diferentes fondos nacionales, como son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), El Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y el Instituto Nacional de Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO).

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es el más importante por su proyección, ya que su objetivo es otorgar créditos para adquirir casas, departamentos, habitaciones, remodelar, ampliar y construir.

Su patrimonio está conformado por aportaciones bimestrales que hacen los patrones con base en el 5% del salario ordinario que le corresponde a los trabajadores, y con las aportaciones del gobierno federal y con la inversión de esos fondos.

Los créditos que asigna el instituto, se cubren en plazos a 20 años y con un interés del 4% anual sobre saldo insoluto y está protegido por un seguro contra riesgos.

El Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, su objetivo es dotar de créditos para adquirir habitaciones cómodas e higiénicas, construir o reparar o remodelar.

Su patrimonio se constituye con la aportación del 5% sobre el salario de sus trabajadores y aportaciones de las empresas del sector público.

Los créditos que otorga, se recuperan de 10 a 20 años, con un interés del 4% anual sobre saldo insoluto.

El Instituto Nacional de Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda, es un organismo público descentralizado creado por decreto de Ley en 1971 en sustitución del Instituto Nacional de la Vivienda. Su objetivo abarca la promoción y construcción de viviendas de interés social para los trabajadores de escasos recursos, regeneración de zonas y viviendas insalubres y la participación en programas y trabajos de desarrollo de la comunidad rural y otros.

Su objetivo de este instituto, con el tiempo, fue decayendo y sólo se ocupó en el área metropolitana de la ciudad de México; ésto debido a los compromisos que adquirió con el mismo tiempo.

En abril de 1981, se creó el fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, como organismo financiero y tiene como objetivo atender el problema de la vivienda de la población de bajos recursos, primordialmente los no asalariados. El cual cumplió su cometido ya que dicho organismo desapareció.

Con motivo de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, se crearon varios decretos que dieron nacimiento a otras instituciones de emergencia, a fin de dar solución a los problemas que generaron dichos acontecimientos y de ésta nació el Organismo conocido como Renovación Habitacional Popular, su objetivo, promover por cuenta propia o por terceros obras de vivienda, fraccionamientos urbanos de interés social para grupos populares de bajos recursos, construir y reconstruir obras e infraestructura a fin de fraccionar, urbanizar, construir sobre los inmuebles en las zonas afectadas, gestionar, obtener y otorgar créditos para adquisición de viviendas, considerando su capacidad de pago y establecer programas de auto construcción.

De acuerdo a las necesidades y cumplidos los fines por los cuales dieron nacimiento a estos organismos, fueron sucedidos unos por otros, pero sin lugar a duda quien ha prestado y sigue prestando un servicio, por no decir el más completo, lo es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores pues hoy en día, sigue otorgando créditos para vivienda, construcción, ampliación, remodelación y adquisición de viviendas, casas o locales comerciales.

De esta manera es como el Estado ha creado los organismos citados, a fin de dar solución al problema de la vivienda, la cual no va a quedar satisfecha hasta en tanto no se implante un programa de control de natalidad y reubicación de los poderes federales.

1.4.5.- Forma de solucionar los problemas que se generan con el crecimiento demográfico relacionados con la vivienda

1.- Toda vez que el problema de la escasez de la vivienda, se debe en gran parte a los movimientos migratorios del campo, a las ciudades en busca de un mejor nivel de vida, es necesario crear centros de trabajo industrial en las áreas rurales, en la que se capacite al campesino para el trabajo que va a desempeñar y a su vez el gobierno deberá dar estímulos fiscales a los propietarios de esos centros para la transportación de materias primas, para la elaboración de los productos.

2.- A falta de lo anterior, deberá darse más recursos al campo, capacitación para una mejor producción de las tierras y comprar a mejor precio las cosechas.

3.- Dotar de seguridad social al campo con la construcción de hospitales, que tengan el equipo adecuado para responder a una emergencia y tener médicos capacitados en las especialidades que requiere la gente del campo.

4.- Reducir la especulación en la adquisición de habitaciones, casas, departamentos o locales comerciales procurando la autoconstrucción y la reducción del precio de los materiales de construcción.

5.- Expedir leyes más justas en materia de arrendamiento, procurando su desarrollo.

6.- Simplificar los programas de cambio de régimen de la propiedad para la formación de unidades habitacionales de interés social.

7.- Derogar leyes y reglamentos que obstaculicen la construcción de viviendas.

8.- Darle mayor difusión a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, procurar su cumplimiento y evitar trámites engorrosos para un mejor desarrollo y construcción del condominio.

CAPITULO II

CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio

2.1.- CONSTITUCION DE CONDOMINIOS

Como consecuencia de la crisis de población originada en el mundo por el extraordinario incremento de habitantes en las ciudades, surgen día a día, nuevas formas de propiedad inmobiliaria. Estas nuevas formas han determinado en la legislación extranjera, a su vez, la creación de novedosas figuras jurídicas, entre las que se halla la relativa al régimen de propiedad y de copropiedad de departamentos, o sea lo que dan en llamar la propiedad del espacio, propiedad horizontal, copropiedad forzosa, parcelación cúbica de la propiedad o propiedad por pisos. Nosotros la llamamos régimen de propiedad en condominio.

¿Cómo se origina la propiedad en condominio?

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal en el artículo 2o., señala:

El régimen de propiedad en condominio puede originarse:

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

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

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

Esta enumeración desde luego no es limitativa, sino simplemente, enunciativa.

El licenciado Arturo Valecia Zea en su obra de Derecho Civil, hace una apología de la constitución del régimen de propiedad en condominio y señala que la existencia de esta institución la encontramos en tres supuestos como son:

I.- Un Orden material. La constitución de la propiedad horizontal, exige, para la existencia de un edificio, que tenga por lo menos dos plantas que puedan ser objeto de división o casa de una sola planta, con la condición de que tenga salida propia al ex-

terior. En dicha hipótesis se trata de una situación diferente de la propiedad horizontal; ciertamente de una casa pueden sacarse varias casas, cada una con suelo propio e independiente, en la propiedad horizontal su esencia es que el suelo se encuentre en comunidad.

II.- Un orden jurídico. No sólo es necesaria la existencia de un edificio de varias plantas; se requiere, además, que las diversas partes o unidades que en forma independiente lo componen, pertenezcan a distintos propietarios y estos pueden aparecer antes de comenzar la construcción del edificio o una vez terminada la construcción.

En el primer caso suele decirse que se trata de una adquisición originaria de la propiedad horizontal y se da cuando varios, siendo dueños proindiviso de un solar, resuelven mediante aportaciones sufragar los gastos de la construcción del edificio, reservándose cada uno un departamento, casa, vivienda o local.

En lo general, la propiedad horizontal sólo existe cuando el edificio pertenezca a varios propietarios por partes materiales indivisas.

En el segundo caso se trata de una adquisición derivativa y supone un edificio de varias plantas, que su dueño desmiembra en diversas propiedades horizontales mediante venta, permuta, donación y partición.

III.- Un orden formal. La construcción de la propiedad horizontal requiere necesariamente por recaer sobre un inmueble un título de propiedad que esté inscrito en los libros de registro de instrumentos públicos o privados.

Lo anterior, aplicado al régimen de propiedad en condominio se expresaría su constitución a través de estos tres órdenes, ya que la existencia del condominio requiere de un orden material, un orden jurídico y un orden formal que se explica a través de lo siguiente:

1.- Un orden material; que sería precisamente la existencia de un lote, terreno, solar o edificio susceptible de partición, en el que se conjugue un derecho singular y exclusivo sobre el departamento, casa, vivienda o local y un derecho de copropiedad sobre elementos comunes del condominio.

2.- Un orden jurídico; el condominio se constituye desde que el propietario o propietarios declaran su voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio en escritura pública con el ánimo de que se haga posible la realización del proyecto.

3.- Un orden formal; la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, exige una serie de requisitos para que pueda ser realizable la constitución del régimen que nos ocupa.

De manera general, podemos decir que el régimen de propiedad en condominio nace como una limitativa al derecho de uso, goce y disfrute de la propiedad, la cual encuentra su fundamento en el artículo 27 Constitucional toda vez que el Estado le impone a la propiedad privada una función social y en este caso el condominio viene a cumplir un principio de orden social que es precisamente que el individuo pueda obtener una casa digna y decorosa.

a) Requisitos para la constitución del régimen de propiedad en condominio.

La ley de la materia en el artículo 3o., señala:

Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaratoria que en su caso expidan las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos; así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestaciones de los servicios públicos entendiéndose que dicha declaración no da por terminadas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente entre los cuales se preveerá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Artículo 4o.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificaciones precisas de su separación del resto de áreas, si está dentro de un conjunto o unidad habitacional, asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o

permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En mi criterio personal, debo decir, que el condominio se constituye por los tres elementos enumerados en este apartado, por lo que no hay temor a equívoco de su existencia, la cual se dio como una respuesta a la creciente población y a la falta de vivienda, por lo que se declaró de utilidad pública la constitución del régimen de pro-

propiedad en condominio. Pero por qué enumerar una serie de requisitos que no están debidamente especificados y que permiten confusión a la hora de aceptar la construcción de un condominio, esto es por el siguiente razonamiento:

El artículo 3o. de la Ley de este régimen de propiedad señala en su redacción, que antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expidan las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general...

¿Cuál es la declaración que deben obtener los interesados?

En ningún momento la Ley expresa cuál es o ha qué se refiere por lo que tuvimos que ir en búsqueda de esa solución.

La declaración a la que se refiere la ley, es:

Una vez que los interesados han determinado constituir la propiedad en condominio, deben obtener del Departamento del Distrito Federal una declaración de cambiar el régimen de propiedad en la cual se encontraba su inmueble, esto se hace una vez que el Departamento ha llegado a la convicción de que el proyecto general de construcción del condominio reúne los requisitos de construcción que señala el reglamento de construcción del Distrito Federal, es decir ha cumplido con las normas mínimas de aceptación.

Una vez cumplido con estos requisitos, se tendrá que solicitar licencia de construcción ante la misma autoridad, la cual señala un tiempo máximo para su construcción. Una vez terminado el plazo sólo se dan prórrogas hasta su terminación.

Ahora también, el artículo 4o. de la misma ley del condominio, señala que para su constitución el propietario deberá declarar su voluntad en escritura pública en la que se hará constar...

¿Nuevamente a qué se refiere con declarar su voluntad el propietario?

La ley determina una serie de requisitos sin los cuales no es posible la realización de la construcción del condominio, pero nunca definió qué es lo que iba a declarar; por lo que al recurrir a la fuente que le dio origen a la ley del condominio vimos que también tiene el inconveniente de no señalar qué se debe declarar.

Por lo que recurrimos a la doctrina.

El Licenciado Manuel Borja Martínez señala que el declarar la voluntad de los propietarios, se refiere a que los interesados en formar esta nueva figura jurídica de la propiedad tienen que declarar ante el notario público su deseo de formar, constituir o establecer el régimen de propiedad en condominio, con el ánimo de que la exteriorización de la voluntad de los propietarios quede en un instrumento público y a su vez dé seguridad a los demás propietarios de que se comprometen a formar y construir el condominio una vez que se obtenga la declaratoria de cambio de régimen y de ser posible el proyecto del condominio.

Qué tan sencillo es hablar claro para una mejor comprensión de la ley, la cual recordemos, va dirigida a un grupo de personas bien determinadas aunque para la ley es general. Pero me refiero a un sector de la población bien definido que es a todos aquellos que forman la propiedad en condominio.

Por lo que el artículo 3o. debe rezar:

"Para constituir la propiedad en condominio en virtud de que la forma general de la propiedad es propiedad privada o colectiva es necesario solicitar el cambio de régimen de propiedad privada o colectiva a propiedad en condominio, solicitud que deberá presentarse ante el Departamento del Distrito Federal.

y el artículo 4o. debe decir:

Obtenida la declaratoria de cambio de régimen el propietario o propietarios, deberán de comparecer ante el Notario Público con el ánimo de formalizar la constitución del régimen, la cual obliga a todos los interesados de seguir adelante con la tramitación de la construcción del condominio.

Dicha tramitación deberá reunir los siguientes requisitos: Debe quedar igual que la del artículo, aunque deberían existir menores requisitos para una mejor solución del problema de la vivienda y de este modo contribuir al fomento de la construcción de este régimen toda vez que el mismo sea de interés público.

Reunidos los requisitos de construcción, licencias y permisos y obtenida la escritura pública y reglamento del condominio es necesario su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio para efectos contra terceros.

b) Modo de terminar con el régimen de condominio.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles señala que en caso de destrucción parcial del condominio o destrucción total, se requiere para su reparación o venta la anuencia del 51% de sus integrantes.

Si es reparación el costo de la obra será de acuerdo al valor de la parte proporcional que le corresponde por su departamento, casa, vivienda o local y si es:

Venta total por vetustez, se optará por la demolición y el precio que se obtenga de dicha enajenación del terreno, será repartido en parte proporcional a su título de propiedad.

La primera enajenación de un departamento, casa, vivienda o local obliga a las partes enajenantes a terminar con la construcción del condominio y a su vez el condómino se sujeta a las obligaciones y derechos contraídos en esta forma de propiedad.

2.1.1.- Normas jurídicas que dan origen a la propiedad en condominio

Hemos visto, a lo largo de la historia de México, que el uso de la tierra y el concepto de la propiedad se ha ido transformando de acuerdo a las exigencias de los habitantes de los pueblos y a la transformación de las ciudades.

Estos cambios han ido desde la propiedad comunal y ejidal a la propiedad privada en sus tres características como son: individual, copropiedad y condominio.

Ahora bien, la propiedad en condominio nació como una necesidad a la falta de espacio, encarecimiento de los materiales de construcción y a la falta de vivienda que trajo como consecuencia la explosión demográfica.

Las normas jurídicas de esta forma de propiedad la encontramos en la legislación extranjera. (Sin olvidar que nuestro país siempre le ha imprimido a sus legislaciones un toque netamente mexicano).

Se presume que en la legislación de Roma, muy en especial en los digestos de Ulpiano y Papiniano, se contemplaba a la propiedad dividida, sin embargo por el principio tan rígido de la propiedad es imposible que haya existido.

Pero sin duda podemos decir que Francia fue el primer país que reglamentó a la institución que nos ocupa en el artículo 664 del Código Civil de 1804, el cual rezaba de la siguiente forma:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

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

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

De esta forma es como tenemos la primera norma jurídica que reglamenta a la propiedad en condominio.

La influencia del Código Francés o Código de Napoleón, como también es conocido, fue de gran trascendencia en los países latinos que incluso el Código Civil mexicano de 1870 reprodujo el artículo antes citado y así es como se introduce a México la nueva modalidad de la propiedad, aunque todavía no aparecía físicamente la institución que nos ocupa; ésto debido al gran espacio que existía en aquel entonces.

El Código Civil de 1884, reprodujo íntegramente el artículo 1120 del Código Civil anterior, y esta vez colocó a la institución en el artículo 1014.

El nuevo proyecto del Código Civil Mexicano, a fin de estar acorde con la nueva Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y muy en especial con el artículo 27, contempló el derecho de propiedad en el artículo 830 y la propiedad dividida la reglamentó en el artículo 951.

Ya en su redacción definitiva del Código Civil mexicano de 1928, condujo a la propiedad dividida al capítulo de la copropiedad, ésto debido a la inspiración del Código Español de 1888, considerándose una copropiedad forzosa ya que sus integrantes no podían recurrir al principio de que "NADIE ESTA OBLIGADO A PERMANECER EN LA INDIVISION"

Este nuevo régimen de propiedad tomó auge a partir de su nueva reglamentación y al amparo del Código Civil se multiplicaron y construyeron edificios en pisos, departamentos, viviendas o locales el cual tomó mayor auge a principios de los años cuarentas.

La explosión demográfica y la migración condujo, esta vez, al aglutinamiento de los habitantes en las principales ciudades, lo que determinó escasez de viviendas y en la búsqueda de una solución a este déficit, el Estado creó diferentes empresas que se encargan de dar solución al problema habitacional.

En el año de 1952, con la creación de la Dirección de Pensiones (hoy día ISSSTE), se le facultó a dicha empresa para la adquisición de casas para renta o venta, pero en la solución de dicho problema se enfrentó a otro de problema legal, en virtud de que el Código Civil de 1928, no reglamentaba a la propiedad individual del departamento y la copropiedad sobre áreas comunes de las nuevas construcciones de dichos inmuebles.

Vistos los problemas que se ocasionaban por la aplicación del Código Civil y la controversia que se suscitaba del problema legal de dichos inmuebles, *optó dicha dependencia por implantar una reglamentación especial a este régimen.*

En primer lugar, señaló que los propietarios de un departamento adquirido en dicha institución tienen a la vez un derecho de propiedad exclusiva sobre el propio departamento y un derecho de copropiedad pro-indiviso sobre el terreno y las partes comunes del inmueble; muros, escaleras, corredores, elevadores, tuberías, etc.

Sobre el departamento mismo, el propietario tiene todos los atributos del derecho de propiedad; puede en consecuencia, habitarlo, darlo en arrendamiento, venderlo, hipotecarlo y, en general, gozar a su arbitrio del mismo, *sin embargo, se imponen diversas limitaciones al derecho tradicional del uso, disfrute y abuso de la finca, en los aspectos más fundamentales como son el no causar a los demás propietarios del inmueble perturbaciones distintas a las normales de buena vecindad; no realizando obras que pongan en peligro la estabilidad del edificio; respetar la unidad, armonía y colorido del mismo; el estilo y la estética.*

Asimismo estableció reglas para el uso de las cosas comunes.

Se impuso servidumbre de paso y de uso de escaleras, pasillos, azoteas y aseleadores, de luz, de desagüe, en cuanto a servicios de los departamentos que deben desalojarse a través de conductos que pasan por el departamento adquirido por el comprador, de acueducto, de conexión común de tuberías para el uso eléctrico, de gas, de teléfono, sonido, calefacción, antenas y todo aquello que vaya exigiendo al adelanto de la técnica de la época.

Se prevé también el uso de parques y jardines anexos a los edificios.

Y a efecto de evitar las trabas que conforme al Código Civil se deben seguir, para efecto de venta, y disponer de las cosas comunes se hace una renuncia expresa por cada uno de los adquirientes del derecho del tanto.

Por lo que respecta a las cargas de conservación cuidado y administración del edificio común, corresponderá a cada propietario una carga de acuerdo al valor de su departamento.

De igual forma se estipuló un reglamento de copropiedad y convivencia que eran obligatorios para todos los integrantes del edificio. (Aun para los sucesores, causa-habitantes, adquirientes, legatarios, arrendatarios).

Así es como la Dirección de Pensiones ha introducido en el Derecho Mexicano una nueva reglamentación en materia de la propiedad y copropiedad de departamentos.

Hasta aquí hemos visto como van surgiendo las normas que le van a dar origen a la propiedad en condominio, pero no hemos llegado hasta la nueva ley.

Como ya hemos visto las legislaciones extranjeras y los problemas que se tenían por una nueva forma de propiedad, hicieron que se buscara una reglamentación al régimen que señala el artículo 951 del Código Civil de 1928.

En el año de 1953, se envió al Ejecutivo de la nación un proyecto de ley en el cual se contemplaba el régimen de propiedad que señala el artículo 951 del Código Civil, este ante proyecto de reformas al Código Civil era con el ánimo de que se adicionaran 28 artículos en el que se contemplaba a la institución que nos ocupa, estudiado por la Cámara de Senadores estuvo a punto de irse a la Cámara de Diputados para su aprobación, sin embargo fue prevenido y se aplazó su aprobación.

Nuevamente el licenciado Gustavo R. Velasco, una vez que modificó y aclaró el anteproyecto antes citado, mejor decidió que en lugar de modificar el Código Civil, era necesario una reglamentación a dicho artículo y promovió un proyecto de ley.

En septiembre de 1954, se envió al C. Presidente de la República el nuevo proyecto de ley, el cual constaba con cinco capítulos y 39 artículos en el que se contemplaba a la propiedad dividida, una vez aprobado dicho proyecto se presentó ante la Cámara de Senadores y este al aprobarlo lo presentó ante la Cámara de Diputados, aprobada dicha minuta de ley, se publicó el 15 de diciembre de 1954 en el Diario Oficial y con dicha ley también se publicó el Decreto de Ley de reforma al artículo 951 del Código Civil para su debida reglamentación con dicha ley que por nombre llevó el de "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS

EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES”.

De esta manera, es como surge el segundo antecedente jurídico de la propiedad dividida.

El avance tecnológico que se empleó en las nuevas construcciones hizo que las casas, edificios, que se habían construido con motivo de la ley antes citada fuera obsoleta en virtud de que no reglamentaba a las nuevas construcciones pues esta vez no tan sólo se construía en forma horizontal como lo señalaba la ley en vigencia sino que se construía vertical, horizontal y mixto, lo que hizo que la ley de 1954 sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, fuera insuficiente y por demás ambigua para seguir regulando a las nuevas características de la propiedad.

El paso a una nueva ley, señala en su exposición de motivos que la sustitución de la ley de 1954 que reglamenta hasta ese entonces a la propiedad dividida, era con motivo de contemplar las nuevas formas de construcción y los nuevos conceptos que hasta ese día se empleaban en la combinación de la propiedad, además de ello se pretende desvincular el contenido del artículo 951 del Código Civil por la importancia de la materia que regula, por lo que se estima incongruente que una ley ordinaria venga a regular a otra ley de la misma naturaleza y sobre todo que le corresponde a la nación imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

El 25 de octubre de 1972, el licenciado Luis Echeverría Álvarez, siendo Presidente de la República Mexicana, envió para su consideración al H. Congreso de la Unión por conducto de la Cámara de Senadores, el proyecto de una nueva ley que por nombre llevaba el de “Nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto”. Estudiado dicho proyecto con sus reformas y adiciones se cambió al nombre de nueva “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales.

La pronunciación de esta nueva ley, contenía puntos de interés, ya que la misma se había hecho para fomentar la construcción de la propiedad en condominio, darle mayor seguridad a los nuevos adquirentes de condominios y así formar su pequeño patrimonio familiar y cumplir con los principios de orden social que requiere la convivencia y la dignidad humana del mexicano.

En esta nueva ley se vienen a resumir tanto los derechos y obligaciones de los propietarios de cada departamento, vivienda, casa o local, así como la forma de regirse.

Esta ley es publicada en el Diario Oficial el día 28 de Diciembre de 1972.

Así es como surgen las normas que le dan origen a la propiedad en condominio.

2.1.2.- Autoridades que pueden autorizar la constitución del condominio

Podemos decir de manera general, que quien autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio, lo es el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal delegando esta facultad en el C. Delegado del Departamento del Distrito Federal de la localización del inmueble que se pretende modificar de régimen y constituirlo en condominio.

El fundamento de esta determinación lo encontramos en el artículo 74 de la Ley del Departamento Urbano del Distrito Federal en el que señala:

"El departamento del Distrito Federal determinará las zonas que permita la construcción de viviendas, la clase de éstas, así como las normas a que deben sujetarse"⁶⁰

Pero a su vez existen otras autoridades que se convierten en revisoras a fin de que el C. Delegado otorgue dicho permiso, licencia o autorización para la construcción del condominio.

La Subdelegación de Obras Públicas será la encargada de revisar que se cumplan las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo referente a la vivienda, la clase de éstas, así como las normas a las que debe sujetarse.

La Subdirección de Licencias y Uso del Suelo será la encargada de revisar los proyectos, planos, mecánica del suelo, inicio de la obra, ampliación, partición, término de la misma y tipo de la construcción.

La Dirección General de Salud, revisará que se cumpla con las normas sanitarias.

La Secretaría de Desarrollo Social será la encargada de vigilar el cumplimiento del Reglamento de Construcción y hacer que se cumplan las disposiciones de desarrollo urbano.

⁶⁰ Decreto del Poder Ejecutivo, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 21 de Julio de 1993.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, será la encargada de revisar que las próximas construcciones contengan las normas mínimas de seguridad de las instalaciones de gas y luz.

Una vez cumplidos y revisados los requisitos que se requieren para la construcción del condominio, se otorga por medio del Delegado del Distrito Federal la autorización de dicho régimen.

2.1.3.- Procedimiento para la autorización de constituir el régimen de propiedad en condominio

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3o., de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en el artículo 45, fracción III del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, artículos 54, 55, 56 y 57 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, corresponderá a las Delegaciones del propio Departamento conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio de régimen en que se encuentran y constituir el régimen de condominio conforme al procedimiento que se señala a continuación.

El propietario o propietarios elaborarán una solicitud por escrito en la cual le harán saber a la autoridad su decisión de cambiar el uso de su propiedad y convertirla en condominio.

A esta solicitud deberán agregarse cuando se trate de obra nueva:

- a) Una carta responsiva del Director de la obra.
- b) Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial vigente.
- c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar en el que se hará saber el tipo de la obra, estado del predio, estado de la construcción, pisos a levantar, colindancias, límites, localización tanto del departamento, vivienda, casa o local y exteriores.
- d) Planos registrados y autorizados en los que se hagan saber las instalaciones de agua, energía eléctrica, gas y drenaje.

Cuando se trate de cambio de uso:

- a) Licencia de construcción y plano autorizados con anterioridad.**
- b) Licencia de uso del suelo.**
- c) Número oficial.**

Cuando se trate de ampliación y/o modificación:

- a) Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial.**
- b) Dos tantos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo firmado por el Director de la obra.**
- c) Autorización de uso del suelo y ocupación anterior o licencia y planos registrados con anterioridad.**
- d) Certificación que el predio tiene toma de agua.**
- e) Comprobante de trámite de la Secretaría de Salud de que cuenta el inmueble con las medidas sanitarias.**
- f) Oficio aprobatorio y planos de instalación hidráulica expedida por la Dirección General de Aguas y Saneamiento del Departamento del Distrito Federal.**
- g) Constancia de que el Inmueble no pertenece a los llamados monumentos históricos de la ciudad expedida por la Secretaría de Educación Pública.**

Posteriormente se llevará a cabo un proceso de revisión y en su caso se otorgará la licencia de construcción o bien se hará una lista de las deficiencias que impidan el otorgamiento de la licencia.

La licencia de construcción es el documento por el cual se otorga a través de una resolución, el cambio de uso del inmueble y por el cual se aprueba la construcción del condominio.

Esta resolución deberá otorgarse en un promedio de treinta días y posteriormente se harán visitas a la construcción a fin de verificar que se cumplan las normas míni-

mas, por las cuales se otorgó la licencia, asimismo se hará saber el comienzo de la obra y su posible terminación.

Aprobada la construcción del condominio y los planos correspondientes se tendrá que hacer el pago de todos los derechos que generó dicha licencia y si no se cubre en un plazo de treinta días dicho pago, se cancelará la licencia y no se entregarán los planos.

Vigencia y prórroga de la licencia de construcción:

El Departamento del Distrito Federal, tiene la facultad de fijar el plazo de la vigencia de la construcción.

Para la construcción de obras cuya superficie sea de 300 m², la vigencia máxima será de 12 meses. Hasta de 1000 m² de 24 meses y más de 1000 m² de 36 meses.

Si terminado el plazo concedido no se ha concluido con la obra, deberá obtenerse una prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra, si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga, será necesario obtener una nueva licencia para continuar la construcción; esto de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Construcción del Distrito Federal.

Los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso a la Delegación adonde se obtuvo la licencia de la terminación de la obra en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la terminación y cubrirán los derechos que les corresponde para dar constancia de la terminación de la obra y poder así ocupar la misma.

Con la autorización de uso y ocupación, inscribirán en el programa de lotes y terrenos la calle, número oficial de la colonia y Delegación en que se hubica, el número y fecha de la licencia.

2.1.4.- Objetos de la propiedad en condominio

Son objeto de la propiedad en condominio los bienes exclusivos y los bienes en común.

¿Cuáles son los bienes de propiedad exclusiva?

Es el derecho que tiene cada condómino sobre su departamento, vivienda, casa o local.

¿Cuáles son los bienes de propiedad común?

En la escritura pública que acredita a cada condómino el derecho a su propiedad, se establece que ejerza en forma conjunta con los demás condóminos un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio y éstos son:

- a. El terreno, sótanos, pórticos, puerta de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción, estacionamientos para vehículos siempre que éstos sean de uso general.
- b. Los locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social.
- c. El techo del inmueble, las instalaciones generales de agua potable, electricidad, almacenes generales, herramientas y todas aquellas que sirven para uso propio de los trabajadores del condominio.
- d. Bombas, motores que sirven para drenar agua a los condominios.

Lo anterior constituye la unidad del objeto, lo que significa que todos los condóminos ejercen en conjunto el dominio sobre los bienes antes señalados.

2.1.5.- Sujetos de la propiedad en condominio

Existen en el condominio una pluralidad de sujetos titulares del derecho de propiedad y esto lo comprobamos con la siguiente definición.

“El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa o inmueble siendo cada uno de ellos titulares del derecho sobre una porción indivisa.”⁶¹

⁶¹ Enciclopedia Jurídica Omeba, op. cit., pág. 734.

De esta forma podemos decir que el derecho de propiedad en condominio no puede recaer en una sola persona, porque si ocurriera ésto, estaríamos frente a otro régimen de propiedad.

Ahora bien, los sujetos del derecho del régimen que nos ocupa pueden ser personas físicas o personas morales, siendo cada uno de ellos titular de un derecho exclusivo sobre su departamento, casa, vivienda o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes del todo llamado condominio.

Con esta explicación podemos decir que a fin de estar acorde con la ley de la materia, condómino es toda persona física o moral, que en calidad de propietario o de poseedor a título legal tenga dominio de un departamento, vivienda, casa o local del condominio.

2.1.6.- Características de la propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio existe cuando en una misma forma de propiedad se amalgaman dos regímenes distintos de propiedad, es decir se combina la propiedad individual y la copropiedad siendo esta una característica única del régimen en estudio.

¿Pero en verdad existen en el condominio las dos formas de propiedad citadas con anterioridad?

Si recordamos los antecedentes del condominio mexicano, vemos que cuando se explicó el derecho de propiedad individual dijimos que este nació cuando el individuo se apoderó de los objetos de uso personal y de este creó un derecho particular de uso, goce y disfrute, el cual quedó determinado en el artículo 830 del Código Civil al señalar que el propietario de una cosa o un derecho podrá disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Lo anterior, si lo comparamos con el derecho exclusivo que tiene el condómino sobre su departamento, vivienda, casa o local es igual que el derecho de propiedad individual, ya que él condómino en forma independiente usa, goza y disfruta de su parte ideal, indivisa sin necesidad de la anuencia de los demás condóminos.

Por lo tanto, creemos que sí existe un derecho individual en esta forma de propiedad, el cual está sujeto únicamente a las modalidades y limitaciones que fije la ley, la escritura constitutiva y el reglamento de condóminos.

¿Ahora vamos a ver si existe la copropiedad?

El artículo 938 del Código Civil señala:

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

De aquí se desprende que sí existe la copropiedad en el régimen de condominio ya que los condóminos ejercen en conjunto el derecho que tienen sobre las partes comunes.

Esta conjunción de propiedad es única del régimen de condominio, haciendo de ésta una modalidad de la propiedad.

2.1.7.- Formas del régimen de la propiedad en condominio

Hemos visto que el acelerado crecimiento de la población hizo que nacieran nuevas formas de propiedad y que con éstas nació el condominio, el cual en un principio sólo se pensó en una construcción de tipo horizontal, de allí el nombre de propiedad horizontal o propiedad dividida.

Esta forma de propiedad tomó auge en los años cincuentas y también ha tenido que irse ajustando a las necesidades del propio tiempo y a la reducción del espacio urbano.

En un principio, este régimen de propiedad era contemplado en el artículo 951 del Código Civil de 1928 y era conocido como una propiedad dividida en pisos, por secciones u horizontal.

Después fue regulada por la Ley de 1954 conocida con el nombre de Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, ley que venía a reglamentar al artículo 951 del Código Civil antes citado.

De esta ley surgió la necesidad de regular las nuevas formas de construcción de que no habla la ley citada con anterioridad, es decir, la Ley de 1954 sólo regulaba a la propiedad horizontal.

Los avances de la construcción hicieron posible que se edificara en forma vertical, horizontal o mixta y ni la ley anterior ni el Código Civil regulaban esta nueva forma

de construir, por lo que fue necesario promulgar una nueva ley que regulara las nuevas formas de construir. Con este objetivo se presentó ante el H. Congreso de la Unión por conducto del Ejecutivo un nuevo proyecto de ley que reunía las cualidades para regular a esta forma de propiedad. El nacimiento de la nueva ley del condominio contempló estas formas de construir y además manifiesta la exposición de motivos de dicha ley que la construcción del condominio vertical y horizontal o sea mixto contribuyen a una mejor convivencia entre sus moradores.

Una vez promulgada la Ley del Condominio se publicó con ella la reforma al artículo 951 del Código Civil. Así la ley reglamentada y la reglamentaria estaban acorde en los conceptos que se empleaban en dichos ordenamientos.

Por lo tanto, podemos decir que las formas del condominio pueden ser vertical, horizontal o mixto.

2.1.8.- Críticas a la constitución del condominio

En ningún momento la ley reglamentaria ni el artículo que reglamenta a esta forma de propiedad señala en forma expresa que es el condominio, sino tan sólo se preocupa por manifestar en qué casos se origina el régimen de propiedad en condominio, además la palabra condominio tiene dos connotaciones una que se refiere al agrupamiento de edificios y la otra al régimen u organización de dichos conjuntos.

Por otra parte, al no existir una definición de lo que debemos de entender por condominio, nos encontramos en el mismo sentido del derecho de propiedad que se tenía en Roma, es decir, no lo conceptuamos por ser algo entendible y además sólo lo que nos interesa es su aprovechamiento, lo que no debe ser en razón de que si existe el condominio en forma material, debe existir jurídicamente, esto es, la ley debe expresar un concepto de condominio y después precisar su existencia.

Por lo anterior, proponemos el siguiente concepto:

El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen en común un derecho de copropiedad y en forma exclusiva le corresponde al propietario de un departamento, vivienda, casa o local arreglar la forma de éste, por lo que nacen de la cosa en común un derecho y una obligación para su existencia, conservación, seguridad y uso, además puede exigir su cumplimiento tanto a los condóminos, a sus órganos como a terceros.

Una vez que se tiene bien delimitado qué es el condominio, procederemos a la crítica de la constitución del condominio.

El artículo 1o. de la ley de la materia hace presumir que el régimen de propiedad en condominio surge cuando los diversos departamentos, viviendas, casas o locales que se construyen en forma horizontal, vertical y mixta permita cómoda división y tenga salida propia al exterior. Pero no es así sino que el condominio se crea por el consenso de varias personas o por declaración unilateral de la voluntad de una persona. Esto es, cuando varias personas o una sola han decidido formar este régimen de propiedad deberán declarar su voluntad en escritura pública para dejar asentado en un documento la decisión de cambiar su régimen de propiedad y constituirlo en condominio.

Ahora, para construir el inmueble en propiedad en condominio una vez obtenida la declaratoria de cambio de régimen se tendrá que contar con un inmueble que permita la distribución de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y para esto deberá tener salida propia al exterior o a un elemento en común que permita esta salida, de donde nace entonces la propiedad en común ya que pueden estar unidas por las escaleras, patios, vestíbulos y jardines, por lo que se tendrá que describir en una escritura pública general la dimensión del condominio, límites y colindancias de los diversos departamentos, viviendas, casas o locales y los bienes que constituyen la copropiedad.

Por otro lado la ley de la materia impone a los nuevos propietarios de esta modalidad de la propiedad, una organización para el mantenimiento y conservación de la cosa en común pero resulta ilógico que la asamblea de condómino no tenga personalidad y que el administrador si la tenga, ahora en este régimen de propiedad solo existe relación de sujeto-objeto por ser un derecho real por lo que el régimen de propiedad en condominio está mal fundado.

Por lo anterior venimos por este medio a proponer que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, comience por definir qué es el condominio y ésto lo puede hacer del concepto propuesto en este apartado, además dicha propuesta encierra en el concepto la doble connotación de lo que es el condominio (como derecho real de propiedad y como la suma de voluntades de los diversos propietarios otorgándoles personalidad jurídica para la creación de los órganos del condominio) y así la ley de la materia le impondría a los órganos del condominio los derechos y obligaciones que tienen para el desempeño de su cargo.

Luego, en otros artículos, manifestar que el condominio se constituye por voluntad de los integrantes, de esta forma de propiedad; para lo que es necesario la existencia

de un inmueble que permita cómoda división para alojar en él los diversos departamentos, viviendas, casas o locales, los cuales permanecerán unidos por elementos en común derivados de la copropiedad.

Después de esto, señalar los requisitos que debe tener él o los propietarios para su constitución.

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

CAPITULO III
ORGANIZACION Y FUNCION DEL CONDOMINIO

3.1.- CONDOMINIO (Usuario, concepto)

Volvemos a reiterar las necesidades de conceptualizar al condominio como "EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD POR EL CUAL VARIAS PERSONAS REUNIDAS EJERCEN EN COMUN UN DERECHO DE COPROPIEDAD Y EN FORMA EXCLUSIVA LE CORRESPONDE AL PROPIETARIO DE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA O LOCAL ARREGLAR LA FORMA DE ESTE, POR LO QUE NACEN DE LA COSA EN COMUN UN DERECHO Y UNA OBLIGACION PARA SU EXISTENCIA, CONSERVACION, SEGURIDAD Y USO, ADEMAS PUEDE EXIGIR SU CUMPLIMIENTO TANTO A LOS CONDOMINIOS, A SUS ORGANOS COMO A TERCEROS".

Porque la reiteración de señalar la importancia de esta concepción es muy clara y evidente, el condominio como derecho real no puede imponer obligaciones y derechos a los órganos del condominio, pues sólo este derecho se daría entre el sujeto y la cosa y más sin intercambio con la definición propuesta le imprimimos obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones de la ley a sus órganos.

Ahora bien, el condómino entendido como persona física tendría obligaciones y derechos con respecto a su derecho individual y a la copropiedad, pero no puede imponerle obligaciones y derechos, ni al administrador, consejo de vigilancia y a terceros y sobre todo entre ellos mismos de allí a que partamos de la concepción que proponemos.

Así el condómino como piedra angular de este régimen de propiedad en virtud de que es la persona física, tomará la decisión de convocar a la asamblea de condóminos con el ánimo de elegir la buena marcha y funcionamiento del todo llamado condominio.

Definición:

Según la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, señala en su artículo 11:

"Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 10. y para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario."

Si pasamos al estudio de este artículo nos daremos cuenta que el legislador por darle un enfoque más jurídico a este concepto se perdió en su redacción, confundiendo con esto al consultor de la ley por la siguiente razón:

¿Podría existir en un mismo individuo, concepciones distintas de un mismo concepto?

Esto es:

En primer lugar la redacción del artículo antes descrito en su primer párrafo expone:

Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1o.

De esta primer redacción resulta que para ser condómino tengo que poseer un departamento, vivienda, casa o local en calidad de propietario, en caso de no cumplir con dicho requisito no puedo ser considerado condómino, lo cual en la práctica resulta ilógico, pues yo puedo ser propietario de un departamento, vivienda, casa o local y no estarlo poseyendo y, sin embargo ser considerado condómino pues puedo ejercer mi derecho de voto, aquí, el legislador unió un derecho (el de propiedad) con un hecho (el de posesión) lo cual se aparta de la realidad, pues como he manifestado hay quienes poseen un departamento, vivienda casa o local y no ser considerado condómino (como es el caso del arrendatario) o al menos que el legislador tuviera la intención de que un condómino reuniera las dos cualidades lo cual haría efectivo el interés social ya que así se evitaría el acaparamiento de esta forma de propiedad, pues hay quienes compran un departamento, vivienda, casa o local y tenerlo desocupado para después venderlo y obtener mayores ganancias, situación totalmente contraria a la función social del condominio.

Aunado a lo anterior el mismo artículo en comento señala:

“Y para los efectos de esta ley, a la que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.”

Como se aprecia de la lectura de este segundo párrafo sólo es condómino de acuerdo a la ley el que llegue a ser propietario por cumplirse los términos del contrato.

Entonces quién regula a los primeros si sólo son condóminos de acuerdo a la Ley los segundos, ya que afirman “Y PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY.”

Para efecto de que quede bien claro dicho concepto proponemos el siguiente concepto:

“Condómino es la persona física o moral que en calidad de propietario o de poseedor a título legal tenga dominio de un departamento, vivienda, casa o local del condominio.”

Por eso es importante dejar bien claro qué es el condómino, su origen, derechos y obligaciones.

Una de tantas críticas de este régimen de propiedad es que el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal en su texto original, no existía la palabra “CONDOMINO”, sino que sólo hablaba de los derechos de los propietarios de esta forma de propiedad, pasando así a la ley que reglamentaba a este artículo.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del año de 1954, no se preocupó por dar conceptos y sí por el contrario hablaba de términos generales, entre éstos como hemos dicho se encontraba la palabra “PROPIETARIO” que era la persona individual y titular del derecho que se le otorgaba en este nuevo régimen de propiedad sobre un piso, departamento, vivienda o local a la vez dueño de las áreas comunes.

De esta forma vemos que la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales fue acorde con el artículo que reglamentaba, pero insuficiente para regular las diversas formas de construcción, por lo que llegó a su derogación.

El paso de una nueva ley se hace con la búsqueda de emplear términos más acordes con la realidad social del tiempo en que se promulga, así con esto; la nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal viene a emplear nuevos términos para estar más acorde al nuevo régimen que regula y por vez primera en dicha ley se emplea el término “CONDOMINO”, esto es posible gracias a que ya se estructuró la nueva ley con un conocimiento de otras legislaciones, entre ellas, la de Cuba y Panamá.

Así, de manera general, dejamos bien claro quien es el condómino para después imponerle obligaciones y derechos.

Derechos y Obligaciones del Condómino:

Tendrá derecho a:

El condómino de un departamento, vivienda, casa o local puede gozar y disponer de su derecho de propiedad exclusiva con las limitaciones y prohibiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal y las demás que establezcan la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las determinaciones de la asamblea.

En consecuencia el condómino podrá vender, rentar, gravar, hipotecar o realizar cualquier clase de contrato sobre su parte exclusiva en unión con su parte en común que determina la escritura o título de propiedad, siempre y cuando no sea contraria a la moral, al derecho, a las buenas costumbres o que afecte al condominio.

Tendrá obligación de:

El condómino está obligado aunque renuncie o haga abandono de sus derechos de copropiedad o renuncie a ocupar determinados bienes comunes, a contribuir a los gastos de la cosa en común a los que imponga la ley, el reglamento del condominio y a la escritura constitutiva.

Estas obligaciones son:

- a) No podrá realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.**
- b) Cada condómino u ocupante usará su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila, no podrá en consecuencia destinarlo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente en su título de propiedad.**
- c) En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto aun en el interior de su departamento, vivienda, casa o local que impida el uso de los demás.**
- d) Todos los condóminos están obligados a los gastos de conservación y reparación de su departamento, vivienda, casa o local y a la vez a**
- e) la conservación del condominio en general.**
- f) También deberán pagar los gastos de impuestos y derechos fiscales que ocasione el condominio.**

g) No podrá ser objeto de renta o venta partes de un departamento, vivienda, casa o local.

h) Cuando un condómino rente o ceda los derechos de uso de su departamento, vivienda, casa o local a otra persona éstos entre sí arreglarán los términos de representación y subrogación de sus obligaciones ante los demás condóminos.

En cuanto a los gastos de reparación y conservación del condominio.

Corresponderá a la asamblea de condóminos, elaborar un proyecto bajo el cual contribuirán cada condómino, al pago de una determinada cantidad para conservar la cosa en común llamada condominio.

Con referencia al propietario de un departamento, vivienda, casa o local que no cumpla con las obligaciones que le marca la ley será sancionado para que en subasta pública venda los derechos que le corresponden sobre el condominio.

Estas obligaciones y derechos son meramente enunciativas, puesto que el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y los contratos podrán otorgar otras.

Comentario aparte:

Si bien es cierto que el condómino tiene una amplia libertad para usar, gozar y disponer de su departamento, vivienda, casa o local, este derecho con respecto al arrendamiento y en los documentos en los que conste cualquier otro acto translativo de uso sobre una parte privativa, deberá incluirse la obligación de la persona a la que se le transmita el uso, de observar las disposiciones del reglamento, agregándose copia del mismo. Por otra parte este derecho debería ser limitado a un término y si al paso del mismo el usuario sigue en goce del mismo tenga opción a la compra del departamento, vivienda, casa o local y de este modo evitar el acaparamiento de esta forma de propiedad en unas cuantas manos, toda vez que su finalidad de la constitución es dotar de habitaciones a un mayor número de personas para que constituyan su patrimonio de familia.

3.1.1.- Asamblea, derechos y obligaciones

Volviendo a recurrir a la proposición del concepto del condominio diremos que a fin de estar acorde con dicha proposición el primer órgano del condominio es la asamblea toda vez que ésta desempeña una función dentro del condominio, por lo

que comenzaremos a definirla, finalidad, tipos de ésta, así como sus derechos y obligaciones frente a los condóminos, al administrador, y al consejo de vigilancia.

Concepto:

Según el artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal.

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

Esta definición, desde nuestro punto de vista, no define a la asamblea y por el contrario sólo le otorga una jerarquía.

Debido a que la ley de la materia no nos señala qué es la asamblea, recurriremos a otras fuentes a fin de entender mejor qué es la asamblea de condóminos.

El Diccionario Porrúa de la Lengua Española define a la asamblea como:

"La reunión numerosa de personas convocadas para algún fin. Cuerpo político deliberante."⁶³

Para el señor José Luis Ordóñez Ruiz, la asamblea de condóminos es:

"La reunión a la que acuden los propietarios de los departamentos, viviendas, casas o locales que constituyen un condominio. Son la autoridad máxima del mismo, ya que en ellas se manifiesta la voluntad de los condóminos".⁶⁴

De las definiciones anteriores, podemos obtener una propia a fin de estar acorde con la Ley de la materia y con la proposición del concepto del condominio.

La asamblea de condóminos es la reunión permanente o transitoria de los mismos, que tiene como fin la organización, planeación y desarrollo de la vida y funcionamiento del condominio.

Finalidad de la asamblea de condóminos:

⁶³ "Diccionario Porrúa de la Lengua Española" Editorial Porrúa, S.A., México 1977, pág. 65.

⁶⁴ Ordóñez Ruiz, José Luis. "Todo sobre la administración del Condominio." Editorial Limusa. México 1989, pág. 73.

Como dice el concepto anterior, la finalidad de la asamblea de condóminos, es una reunión para elegir la forma de llevar a cabo la convivencia y buena vecindad de cada condómino; imponerle normas y determinar obligaciones y como dice la ley de la materia como órgano supremo que es, las determinaciones de la misma se vuelven obligatorias para todos, independientemente de los condóminos que se reúnan y de acuerdo a la ley, sean mayoría.

¿Cuántos tipos de asambleas contempla la Ley sobre El Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal?

- De conformidad con el artículo 27 de la ley antes citada, éstas pueden ser de grupo y generales.

¿Cuándo son de grupo?

Es de grupo, la reunión parcial de una parte de los condóminos, cuya finalidad es resolver un conflicto que se generó en una parte del inmueble y éstos sólo son los beneficiados de una parte en común.

Esto lo podemos entender a través del siguiente ejemplo:

En una unidad habitacional se encuentran cinco edificios y en uno de estos se descompuso el elevador, el costo de la reparación correrá a cargo de todos los integrantes de este módulo (si es que no previene otra cosa el reglamento del condominio), en razón de ser un beneficio propio de dichos integrantes, debido a ello se tienen que reunir en una asamblea de grupo para ver la manera de resolver dicho problema y esta reunión se hará permanente en tanto no se resuelva dicho problema.

¿Cuándo son generales?

Son generales la reunión de la totalidad o en su caso de la mayoría de los condóminos. Los cuales se reunirán por lo menos una vez al año con el ánimo de tratar diversos objetivos de interés común a todo el conjunto de los diversos propietarios y estos pueden ser; remoción, confirmación o nombramiento de administración, revisión y aprobación de gastos, aportaciones al fondo de reserva, mantenimiento o modificación al reglamento del condominio, a la escritura constitutiva, así como asuntos de interés general.

Esto lo podemos entender mejor a través del siguiente ejemplo:

" CONVOCATORIA "

Con fundamento en los artículos 27, fracción IV; 28, 29 y 31, fracción IV de la Ley de la materia y demás relativos y aplicables del reglamento del condominio; por medio de la presente se convoca a todos los condóminos de este conjunto habitacional que se integra con los ocho edificios de la unidad Rancho Villa a la asamblea general, que tendrá lugar el día 23 de Enero del año en curso a las 10:00 a.m., en el patio de la explanada de esta unidad para elegir al nuevo administrador; en el supuesto que no se reúna el QUORUM, requerido por la ley, por este medio se hace una SEGUNDA CONVOCATORIA para las 10:30 horas del mismo día, en caso de que no se reúna el QUORUM legal; en este acto se CONVOCA POR TERCERA VEZ para las 11:00 horas del mismo día, mes y año antes citado; debiéndose realizar la elección con la asistencia registrada y al tenor de las siguientes:

" B A S E S "

- 1.- Para votar y ser votado ADMINISTRADOR, se requiere ser condómino propietario y estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento.**
- 2.- Haber sido propuesto por cualquier condómino propietario con media hora de anticipación a la asamblea, debiendo presentar plan de trabajo y el más bajo presupuesto de gastos.**
- 3.- La persona física o moral que resulte electa para ocupar el puesto de administrador, deberá firmar el contrato de administración con el Comité de Vigilancia, otorgar fianzas que señale la H. Asamblea y aceptar el sueldo que estipule la misma en la forma y condiciones establecidas en el referido contrato.**
- 4.- La Asamblea será precedida por el Comité de Vigilancia quien tendrá a su cargo la validez de ésta y fungirá como secretario el administrador presente.**
- 5.- La elección será por votación directa, mediante cédula que se entregará a los asambleístas a la entrada de la explanada del condominio, por lo que se cerrará provisionalmente dicho espacio común.**
- 6.- El Administrador saliente se encargará de todos los trámites necesarios para legalizar la personalidad del administrador entrante y los gastos que éste origine serán con cargo al presupuesto de egresos de la administración.**

7.- El administrador entrante recibirá la administración a más tardar el día 4 de febrero del año en curso, entrando en funciones al día siguiente.

A T E N T A M E N T E

El C. Administrador de la Unidad Rancho Villa.

De esta forma vemos claramente cual es el objeto de que se reúnan todos los condóminos o en su caso la mayoría para celebrar una asamblea general.

¿Qué requisitos deben reunirse para llamar a una asamblea de condóminos?

Como hemos visto en el ejemplo anterior, para convocar una asamblea se requiere:

- 1.- Que los Condóminos, Administrador o Comité de Vigilancia haga un llamamiento a una asamblea a través de una convocatoria y que ésta sea cuando menos con diez días de anticipación a la celebración de la asamblea.
- 2.- Que haya transcurrido el primer año de la administración que por ley le corresponde a los propietarios del inmueble.
- 3.- Señalar lugar, día y hora en que ha de celebrarse la asamblea.
- 4.- Reunir el quórum que requiere la ley de la materia para ser considerada legalmente establecida la asamblea.

¿Quiénes pueden convocar a la asamblea?

Como se desprende del ejemplo antes citado, pueden convocar a la asamblea el Administrador, los condóminos cuando acrediten ante la autoridad que representan la cuarta parte del valor del condominio y de igual forma los acreedores, y el Comité de Vigilancia cuando no lo haga el administrador dentro de los tres primeros días a que se cumpla el año de la administración o en caso en que se note irregularidades en la actuación del mandatario.

¿Cómo deben hacerse las convocatorias?

Regresando nuevamente al ejemplo de la asamblea general nos percatamos que en dicha redacción encontramos citados diferentes artículos que nos manifiestan la forma de convocar a la asamblea, la cual comenzará por señalar el lugar donde se lle-

vará la asamblea, día, mes y año y objetivo de la misma, con la salvedad que dicho llamamiento debe hacerse con diez días de anticipación a la celebración de ésta, previa notificación por escrito a los condóminos y colocar dicha convocatoria en los lugares más visibles del condominio.

Ahora para el caso de la celebración de una asamblea general de suma urgencia se atenderá a las necesidades del caso en concreto.

¿Qué quórum se necesita para que legalmente sea considerada una asamblea como establecida?

El artículo 28, párrafo segundo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, establece, que cuando una asamblea se celebre en virtud de una primera convocatoria, se requerirá de un quórum del 90% de los votantes; cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de los votantes, si la asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Con respecto a este último párrafo cabe señalar, si en la tercera convocatoria la asamblea se va a celebrar con los presentes, y estos a su vez, se tomará por mayoría las resoluciones adoptadas por la asamblea, esto traería como consecuencia que el número mayor de condóminos no estén de acuerdo con las resoluciones de la asamblea y haga que éstos no cumplan con sus obligaciones y derechos respecto de la cosa en común.

Por lo que a nuestro criterio proponemos que la ley de la materia debe en un artículo, sancionar al condómino que no asista a la asamblea con una multa equivalente a 30 días de salario mínimo que se encuentre al momento de su inasistencia a la asamblea.

La razón de esta proposición obedece a que el desconocimiento de los acuerdos de la asamblea hace que los condóminos no cumplan con las obligaciones contraídas por ésta y los problemas que se generen por este desconocimiento es precisamente la apatía del condómino para cumplir con las obligaciones y derechos que tiene con respecto a la cosa en común.

De ésta forma obligamos al condómino a que haga uso de su derecho de voto.

Ahora, con la cantidad de dinero que resulte de las multas que se obtengan, podrán aplicarse dichas cantidades al fondo de reserva, obteniendo así el condominio, un ingreso más para la estética y conservación del condominio.

También lo que no señala la ley con respecto a las convocatorias es el espacio de tiempo que debe existir entre una y otra convocatoria, por lo que esta laguna deberá ser llenada en el reglamento del condominio de acuerdo a las necesidades de la celebración de cada asamblea.

¿Cómo deben llevarse a cabo las asambleas?

Una vez reunidos el número ideal de condóminos para celebrar la asamblea, se procederá a la orden del día bajo la cual se desarrollará ésta.

Recordemos nuevamente el ejemplo supracitado de la convocatoria para la asamblea general. En ella se expresaba que el motivo de la asamblea era para elegir al nuevo administrador y la forma en que debía ser elegido; por ello se establecieron bases para los aspirantes al puesto de administrador. Así de igual forma se desarrollan todas las asambleas y lo único que cambia es el objetivo de la celebración.

¿Qué efectos producen los acuerdos de la asamblea?

Hemos manifestado, al inicio del presente subtema, que es necesario que exista un concepto más amplio de lo que es la propiedad en condominio y nuevamente reintentaremos la necesidad de ello porque encontramos en dicho concepto el fundamento para que los acuerdos de la asamblea sean obligatorios para los presentes, ausentes y disidentes, pues no basta que la ley de la materia le imponga a los condóminos en términos de la ley un cumplimiento, si no que el mismo cumplimiento debe tener un punto de partida que haga que los condóminos cumplan con la obligación que contrajeron al pasar a formar parte de esta modalidad de la propiedad y a su vez dicho concepto propuesto puede ser la base para que las resoluciones de la asamblea sean obligatorias tanto para los condóminos frente a los mismos, los condóminos frente al administrador y los condóminos frente a terceros, ya que adquirirían personalidad jurídica a través de dicho concepto para hacer cumplir las determinaciones de la asamblea, porque de lo contrario, es un caso aislado el que se diga que las resoluciones de la asamblea son obligatorias para los presentes, ausentes y disidente si tenemos entendido que como derecho real que es el condominio, sólo existe una relación sujeto-objeto y no sujetos órganos del condominio porque entonces no sería un derecho real sino una persona moral, la cual la ley de la materia le niega personalidad, por ELLO LA PROPOSICION DE DICHO CONCEPTO.

De la redacción anterior, vemos la necesidad de reunir a un mayor número de condóminos en las asambleas para que éstos estén debidamente informados de los acuerdos que se toman en la misma y cumplan con las obligaciones contraídas ante este máximo órgano del condominio.

¿Cómo se hace valer el derecho de voto en la asamblea de condóminos?

La Ley de la Materia manifiesta que cada condómino tendrá un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local. Situación que a nuestro juicio resulta ilógico que un condómino tenga un mejor derecho que otro condómino en la elección de las disposiciones y resoluciones de la asamblea, ya que ésto trae un serio problema a la hora de emitir el voto, en razón de que si un condómino representa una mayor fracción del inmueble y si la determinación que se pone a discusión y votación lo perjudica, sus votos pueden ser superiores para no elegir dicha determinación, por eso proponemos que la fracción III del artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal debe ser suprimida.

Siguiendo este mismo orden, si la asamblea de condóminos se hace con el fin de elegir su forma de vida del condominio por qué restarle valor al voto de los usuarios y posibles propietarios de los diversos departamentos, viviendas, casas o locales si éstos son los que ocupan una parte exclusiva del todo llamado condominio y saben de las necesidades del inmueble; por lo que su voto puede ser más acorde a las determinaciones de la asamblea, siendo por ello que también a nuestro juicio deberá desecharse del artículo 27 de la Ley de la Materia la fracción III, en razón de que la ley debe ser justa e igual para todos y en este caso no puede haber una excepción al principio general del derecho.

Y en lugar de estas dos fracciones debe decir dicho artículo citado en la segunda fracción, lo siguiente:

“Cada condómino, usuario o representante de éste gozará de voto para la elección de las resoluciones y determinaciones de la asamblea”.

Con lo anterior podemos decir que las resoluciones y acuerdos tomados de la asamblea son obligatorios para todos los condóminos, usuarios, así como para los presentes, ausentes y disidentes.

¿Qué sucede una vez cerrada la asamblea de condóminos?

Toda vez que la asamblea de condóminos busca la buena marcha y funcionamiento del condominio, todas las propuestas que se hagan con este fin deberán hacerse en el desarrollo de la asamblea porque una vez cerrada no se permitirá nuevas objeciones, sino hasta la celebración de una nueva.

Derechos y obligaciones de la asamblea:

1.- Nombrar y remover libremente al administrador en términos de la ley de la materia y de lo que prevenga el reglamento del condominio.

2.- Precisar las responsabilidades frente a terceros.

3.- Nombrar y remover al Comité de Vigilancia, en términos de la ley y del Reglamento del Condominio.

4.- Modificar la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.

5.- Disponer el monto de la garantía que debe otorgar el administrador (esta debía de existir como requisito de ley para que sea designado administrador una persona, sin la cual no puede ejercer su función, en razón de que en la práctica, el administrador, una vez beneficiado, desaparece dejando al condominio sumido en un gran problema sobre todo cuando es administración externa, ya sea persona física o moral).

6.- Disponer el fondo de reserva, para el caso de reponer, reparar o modificar partes comunes del condominio.

7.- Determinar el pago de mantenimiento a cargo de cada condómino.

8.- Examinar el estado de cuentas del condominio.

9.- Instruir al administrador para el cumplimiento de su función.

10.- Determinar responsabilidades en la administración del condominio.

11.- Prohibir toda obra o alteración de la estética del condominio.

12.- Las demás que prevenga la ley de la materia, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva.

Es importante destacar que el pago de mantenimiento para la conservación del condominio lo establece la asamblea y comprende:

a) Pago por servicios de luz de arbotantes, sistema de bombeo, vigilancia, limpieza y jardinería.

b) Reparación de arbotantes, sistema de bombeo, pintura y todos los gastos relacionados con la estética del condominio.

Por lo que en este caso nos preguntamos ¿si la asamblea determina el monto del pago de mantenimiento por qué no todos los condóminos pagan dicho cargo?

La respuesta es práctica y sencilla, recordemos que la asamblea de condóminos se celebra en la mayoría de los casos con la asistencia de los condóminos, a la tercera convocatoria y las determinaciones de la asamblea son obligatorias para los ausentes y disidentes y si estas personas no cumplen con su asistencia a la misma, menos van a cumplir con las aportaciones que éste determine, es por eso que propusimos anteriormente que se inulte al condómino que no cumpla con la obligación de asistir a la asamblea, ahora también en una encuesta realizada en diferentes unidades habitacionales resaltó lo siguiente:

1.- El alto costo de la vida, los salarios mínimos, los gastos de alimentación y la educación de los hijos hace imposible el cumplimiento del pago de mantenimiento, pero también por otra parte la apatía de asistir a las asambleas y que desconocen el fundamento para cobrar dicho pago.

2.- En algunos casos viudez y orfandad.

3.- Otros pensionados.

Esta es la situación por la que muchos condóminos no contribuyen al pago de mantenimiento, por lo que a nuestro juicio pensamos que si no se busca una solución a esta abstención de contribuir con los gastos del condominio, con el tiempo las grandes unidades habitacionales se volverán ciudades perdidas o cinturones de miseria dentro de una ciudad, si lo que se pretendía con esta formación de la propiedad, era precisamente, elevar la calidad de vida de sus moradores, por otro lado el desconocimiento total de la ley de la materia, por eso mismo los condóminos reunidos deberán elaborar un proyecto en el cual todos los condóminos cumplan con su obligación contraída al formar parte de este régimen de propiedad.

Una solución a esto sería:

a) Reunirse una comitiva de condóminos asistidos por el administrador y solicitar al gobierno del Distrito Federal una disminución de las cargas en el pago de servicios e impuesto predial, ya que el mismo Estado se beneficia con este régimen de propiedad, toda vez que su intervención en esta modalidad de la propiedad es menor a otros regímenes ya que la infraestructura que ocupa en el desarrollo de la comunidad es menor y de esta forma contribuir a que verdaderamente sea un derecho a la vivienda.

b) Celebrar convenios con las oficinas recaudadoras para que por medio de su conducto se retenga en el impuesto predial la cuota de mantenimiento que haya fijado la asamblea y sea entregada al administrador, pues no es justo que por unos inadaptados a la vida en comunidad o por unos disidentes, se entorpezca la vida del condominio.

3.1.2.- *Organo de la administración, derechos y obligaciones*

Toda organización necesita para cumplir sus cometidos de un gúfa, de una cabeza que dirija, vigile y cuide de los bienes de los integrantes y el condominio, siendo un régimen en el que se amalgaman dos tipos de propiedad, como son, el derecho individual de gozar, usar y disponer de su departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes del condominio, es necesario del auxilio de un administrador que será la persona física o moral en quien recaerá la obligación del buen funcionamiento de esta modalidad de la propiedad.

¿Quién puede ser administrador?

El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos.

¿Qué requisitos se deben reunir para ser administrador?

La ley de la materia en este aspecto es omisa, por lo que dicha encomienda le corresponderá al reglamento del condominio.

Pero proponemos que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal sea la que se debe encargar de determinar los requisitos para ser administrados y éstos pueden ser los siguientes:

- 1.- Que sea propuesto por alguno de los condóminos.
- 2.- Que esté al corriente en el pago de mantenimiento en caso de ser condómino.
- 3.- Que otorgue fianza para ocupar el puesto de administrador.
- 4.- Que presente plan de trabajo y que esté enterado de las necesidades del condominio.

De esta forma, la asamblea al momento de la elección tendrá mayor elementos para considerar al mejor postor.

También la administración puede ser remunerada o gratuita.

Si es remunerada, la asamblea fijará el monto de la cantidad que será cubierta al administrador por la prestación de sus servicios.

¿Tipos de administración?

Si la ley de la materia concede que el administrador pueda ser o no condómino, esto significa que la administración pueda ser interna o externa.

Si la administración es interna, nos referimos entonces a que los propios condóminos se están autoadministrando, esto sería la fórmula ideal para que funcione debidamente un condominio, pues estarían debidamente enterados de los problemas del inmueble y tratarían de buscar las mejores soluciones a los conflictos que se presenten.

Pero si la administración es externa, esto significa que en virtud de que los condóminos idóneos para la autoadministración tuvieron que contratar de una empresa encargada de estas funciones, es decir, de un especialista en materia de condominios.

En cualquiera de los tipos de administración, el administrador ejercerá la función de un mandatario y se encargará de atender desde la limpieza hasta los trámites legales necesarios a la buena marcha y funcionamiento del condominio.

Es importante destacar que el administrador como mandatario, ejerce una doble función, toda vez que es representante legal y ejecutor de las determinaciones de la asamblea con respecto a la cosa en común.

Por ejemplo:

Puede entablar una demanda para el pago de mantenimiento de los condóminos morosos, hacer una solicitud de prestación de servicios, pero siempre lo hará con la personalidad de representante del condominio y es legal porque la ley le da esa personalidad y no se deriva de un contrato de mandato, sino del artículo 31, fracción II-V-VII-XII y 33 de la Ley de la materia.

Ahora, la importancia de que la Ley de la materia regule la proposición que hicimos con respecto a los requisitos para ser administrador, se deriva precisamente de la forma de administrar porque en muchas de las ocasiones en la práctica de esta actividad el administrador tiene un poder tan amplio con respecto al mantenimiento de la cosa en común y del cumplimiento de las determinaciones de la asamblea que en

ocasiones deja sumido al condominio en una serie de deudas y compromisos contraídos.

¿Cómo debe ser entregada la administración al nuevo administrador?

La ley de la materia tampoco señala como debe ser entregada la administración al nuevo administrador, por lo que nuevamente esta laguna jurídica deberá ser prevenida en el reglamento del condominio y por el momento sólo hacemos una proposición como debe ser llenada dicha laguna en el reglamento del condominio bajo el siguiente texto:

Una vez garantizada y aceptada la función del administrador, a este se le tiene que dotar de todos los medios e instrumentos posibles para un buen desempeño de su cargo, por lo que se le hará entrega de los libros de actas de asambleas anteriores, escritura constitutiva del condominio, reglamento del mismo, escritura general del inmueble, rendición de cuentas del estado financiero en que se deja al condominio, listas de condóminos morosos y demandas del condominio.

Con esto estaremos habilitando al nuevo administrador para que pueda desempeñar el cargo encomendado por la asamblea del condominio.

Obligaciones y derechos del administrador:

Derechos:

- 1.- El administrador, administrará a su leal saber y entender procurando el cumplimiento de las determinaciones de la asamblea.
- 2.- Podrá elegir libremente (si el reglamento no estipula otra cosa), al personal que lo ayudará a cumplir el desempeño de su cargo.
- 3.- El administrador podrá otorgar poderes delegando parte de su función en otras personas, salvo que el reglamento se lo prohíba.
- 4.- A una remuneración por la prestación de sus servicios. (Esta deberá ser acordada por la asamblea).
- 5.- A lo demás que señale la ley de la materia y el reglamento del condominio.

Obligaciones:

- 1.- A cuidar y vigilar de los bienes y servicios comunes.
- 2.- La atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- 3.- Todos los actos de administración y conservación del condominio.
- 4.- Velar por la obervancia de las disposiciones de la ley de la materia, del reglamento, de la escritura constitutiva y de la asamblea de condóminos.
- 5.- Recabar y conservar los libros y la documentación que se le otorgó para el buen desempeño de su cargo.
- 6.- Levantar una relación de deudores y acreedores.
- 7.- Recabar de los condóminos el pago de mantenimiento y fondo de ahorro disponible para las eventualidades del condominio.
- 8.- Otorgar recibo de pago de mantenimiento.
- 9.- Hacer el pago de todos los servicios.
- 10.- Llevar una lista de gastos por mes.
- 11.- Convocar asamblea con diez días de anticipación a la celebración de la misma y notificar a los condóminos por escrito del día, lugar y hora en que se ha de llevar a cabo la misma.
- 12.- Demandar a los condóminos morosos el pago de las prestaciones estipuladas en la ley, en el reglamento y en la escritura constitutiva.
- 13.- Aplicar las sanciones que estipule la ley, y el reglamento.

Aquí cabe mencionar que el administrador está dotado por la ley de la materia de una facultad de fedacción de las actas que preside como es el caso que contemplan los artículos 27, fracción VII y 37 segundo párrafo de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal.

3.1.3.- *El comité de vigilancia, derechos y obligaciones*

Nuevamente nos encontramos con una omisión de la ley en estudio, en el sentido de que no señala ¿qué es el comité de vigilancia? ¿Finalidad del comité de vigilancia? ¿Cómo se integra dicho comité? ¿Cómo se elije al comité de vigilancia? ¿Requisitos para pertenecer al comité de vigilancia? ¿Qué remuneración va a tener? y ¿en qué casos procede la destitución? y una propuesta más ¿cómo solucionará el comité de vigilancia en caso de que el administrador abandone su puesto? Más sin embargo la ley de la materia le concede derechos y obligaciones a alguien que no sabemos quién es. Por lo anterior recurriremos a las siguientes propuestas dando contestación a cada una de las interrogantes planteadas desde un punto de vista práctico.

Algunos autores definen al comité de vigilancia como un órgano que se integra hasta con tres personas que sean condóminos.

Nosotros para dejar bien claro qué es el comité de vigilancia, proponemos el siguiente concepto:

Es un órgano más del condominio que se encarga de vigilar las actuaciones del administrador, para que este cumpla con los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos y no se salga de las funciones que se le encomendaron.

De esta forma establecemos qué es el comité de vigilancia.

¿Finalidad del comité de vigilancia?

De la definición que hemos propuesto, resalta que la finalidad de este órgano, es la de vigilar que el administrador cumpla con la obligación que contrajo con la asamblea al haber sido electo administrador y a la vez cumpla con las resoluciones que ha tomado la asamblea frente a los propios condóminos como contra terceros.

¿Cómo se integra el comité de vigilancia?

Si tomamos en consideración la definición que expone el Licenciado Gerardo Guzmán Araujo, con respecto al comité de vigilancia, éste señala que dicho órgano se compone hasta con tres personas que sean condóminos. Uno es el presidente y los otros dos serán secretarios.

¿A qué se debe la división de jerarquías antes citadas?

Se debe a la responsabilidad de cada uno de los integrantes del comité de vigilancia, de ahí que el presidente se encargará de ejecutar las observaciones de sus secretarios con respecto a la administración.

¿Cómo se elige al comité de vigilancia?

Al igual que los otros órganos del condominio, son elegidos por la asamblea de condóminos y a su vez son removidos por la misma.

A la hora de elección del comité de vigilancia se determinará por mayoría de votos quién es el presidente y quiénes son los secretarios.

¿Requisitos para pertenecer al comité de vigilancia?

- 1.- Que sea propuesto por los condóminos en la asamblea.
- 2.- Que esté al corriente en el pago de mantenimiento.
- 3.- Que sea condómino.

Estos requisitos los proponemos en atención a que el comité de vigilancia, por estar más cerca del administrador, por vigilar su función y siendo condómino estará más interesado que otra persona en que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea y del compromiso que adquirió al proponerse como administrador.

¿Cómo se elige la remuneración de este órgano del condominio?

La asamblea establecerá el monto del pago de los servicios de dicho comité de vigilancia, pero el comité de vigilancia podrá optar por dicho pago o prestar sus servicios gratuitamente.

¿En qué casos procede la destitución del comité de vigilancia o de alguno de sus integrantes?

a) Procede la destitución de todos los integrantes del comité de vigilancia, cuando no cumplan con su función y hasta en tanto no se elija uno nuevo entrará en función el anterior comité de vigilancia y si no se ponen de acuerdo entre estos y el administrador, se tendrá que convocar a asamblea extraordinaria para elegir un nuevo consejo.

b) Procede la destitución de uno de éstos cuando no se guarde el debido respeto entre este cuerpo colegiado o entre el administrador.

c) En los demás casos que prevenga el reglamento del condominio.

¿Cómo solucionará el comité de vigilancia el abandono del puesto de administrador?

Como hemos dicho en líneas anteriores, para que exista una buena marcha y funcionamiento de un condominio, requiere de un gafa, de una cabeza que dirija y organice, la cual es depositada en un administrador y si ésta faltara por motivos de salud, de interés o falta de responsabilidad, el presidente del comité de vigilancia entrará en función del administrador y los secretarios harán la la vez, el comité de vigilancia. (Salvo no se prevenga otra cosa en el reglamento del condominio).

Derechos y obligaciones del comité de vigilancia.

- 1.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general.**
- 2.- Estar al pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le fueron encomendadas por la asamblea.**
- 3.- Fijar lo procedente en los casos de los acreedores.**
- 4.- Dar su conformidad con la realización de las obras necesarias para la estética y estabilidad del condominio.**
- 5.- Revisar el estado de cuentas y cerciorarse de que el administrador haya dispuesto dichas cantidades en beneficio del condominio.**
- 6.- Examinar que el fondo de reserva se encuentre rindiendo frutos y que su recuperación sea pronta y fácil a las necesidades del condominio.**
- 7.- Rendir un informe a la asamblea sobre la administración del condominio y el actuar del administrador frente al condominio.**
- 8.- Vigilar que los condóminos contribuyan con el pago de mantenimiento y al fondo de reserva.**
- 9.- Pedir estados de cuenta y en caso de desacuerdo, solicitar auditorías para aclarar los gastos efectuados durante el desempeño del administrador.**

10.- Convocar asamblea cuando no lo haga el administrador dentro del plazo concedido, por la ley de la materia o por la determinación de la asamblea.

11.- Estar presente en los conflictos ocasionados en el condominio y por terceros.

Proponemos para llevar una buena vigilancia dentro del condominio los siguientes puntos:

1.- Llevar un estado de cuenta de pago de mantenimiento, es preferible hacer una lista de personas que pagan y otra de los adeudos para después vaciarlos en los registros de cada condómino.

2.- Llevar un informe mensual de las actividades del administrador por día y los gastos que se elaboraron con dichas actividades.

3.- Asentar en un libro foliado y registrado por el Gobierno del Distrito Federal o de un Notario, los pagos que se hicieron al día del mantenimiento.

4.- Llevar un registro de pago de servicios con su debida comprobación y estar anexo a dicho registro.

5.- Llevar en común, administrador y comité de vigilancia, un archivo general del condominio.

Es importante señalar que en la práctica, comunmente el comité de vigilancia por lo restringido de su puesto dentro del condominio, se olvida de cumplir con su función y deja en manos libres al administrador para que haga y deshaga los acuerdos tomados de la asamblea, por lo que proponemos que en el reglamento del condominio se establezcan sanciones para el caso de que el comité de vigilancia no cumpla con lo encomendado por la asamblea.

3.1.4.- Personalidad de los órganos del condominio

En el presente capítulo hemos reiterado la necesidad de proponer una ampliación al concepto que se tiene establecido para definir al condominio, en virtud que de acuerdo al mismo, este régimen de propiedad sólo se considera como una relación sujeto-objeto que es propio de los derechos reales, pero en este sentido excluye la relación que existe entre los diversos propietarios con los órganos del condominio, toda vez que no puede haber derechos y obligaciones entre estos órganos porque es sólo un atributo de las personas y en tal sentido los órganos del condominio no son

personas. De ahí la importancia de la definición planteada. Porque por un lado reconocemos el derecho real de propiedad y por otro lado le concedemos personalidad a los órganos del condominio y así a su vez la ley de la materia se encargaría de reglamentar la relación que se da entre éstos, entre el administrador, comité de vigilancia y frente a terceros.

... of the
... ..
... ..
... ..

CAPITULO IV
PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONDOMINIO

4.1.- CRITICAS A LA LEY DEL CONDOMINIO.

Si bien es cierto que la nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, viene a solucionar el déficit de vivienda, por la reducción de espacio que ha creado el alto índice de la población en las principales ciudades, crea nuevos problemas, ya que pierde al consultor en un mar jurídico y si decimos en un mar jurídico, es porque caracteriza lo inmenso del problema de la aplicación de la Ley. Esto lo podemos precisar con mayor razón en el siguiente espacio.

La Ley, desde su fundamento, se crea con el ánimo de resolver los problemas que se generaban en la aplicación de las disposiciones del artículo 951 del Código Civil, en razón de que a partir de 1950, el tipo de propiedad que regulaba a la propiedad dividida empezó a tomar auge su construcción, pues la falta de espacio y el incremento poblacional hicieron que esta modalidad de la propiedad aumentara día a día, creando los primeros desconciertos de las autoridades ya que no había ley que regulara en forma práctica, la amalgama de la propiedad que se tenía en los nuevos conjuntos urbanos en el que se combinaban la propiedad exclusiva y la copropiedad sobre elementos comunes. Con esta intención y a fin de solucionar dichos problemas, se reformó el artículo 951 y de su reforma nació la primera ley del condominio, que si bien ésta no fue perfecta a su amparo, se multiplicaron y crecieron nuevas unidades habitacionales y edificios donde se combinaba la propiedad.

El criterio que se ocupó para derogar esta disposición fue en el sentido de que la ley era insuficiente para seguir regulando a la propiedad en condominio en virtud de los nuevos proyectos de construcción, en los que se podría construir en forma horizontal, vertical y mixta y sobre todo desvincular el contenido del artículo 951 del código civil ya que se expresaba que una ley ordinaria no puede ser reglamentada por una de la misma naturaleza.

Además se pretendía en la nueva ley, declarar de utilidad pública la construcción del condominio, en virtud de que era la fórmula ideal para hacer más posible la convivencia humana y por ello se limitó al crecimiento del condominio a sólo 120 departamentos, viviendas, casas o locales, además de esto se otorgaba estímulos fiscales para que los nuevos propietarios construyeran en condominio sus inmuebles. Aunado a esto se daban reglas para una mejor convivencia y se le permitía a los condóminos imponer ellos mismos las reglas de convivencia, conservación y mantenimiento del inmueble a través de un reglamento. Además debían de cumplir con las disposiciones de la Ley de la escritura constitutiva, del contrato y del código civil. De igual forma se determinaba que el condómino que tuviera celebrado contrato

de arrendamiento, éste podría arreglar las normas a las que debía sujetarse y se le imponía por Ley, otorgarle el derecho del tanto, en caso de enajenación; por lo demás se le deja el libre arbitrio para usar, disfrutar y disponer de su departamento, vivienda, casa o local, con la única obligación de usarlo de acuerdo a lo convenido, a las buenas costumbres y a las reglas de vecindad.

Después de este resumen procederemos a la crítica de la Ley.

La ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal en su artículo 1o., hace una reproducción idéntica del artículo 951 del Código Civil vigente, como dice el resumen anterior, si es una Ley que pretende desvincular el contenido del artículo 951 del Código Civil en una ley autónoma porque regula el contenido de dicho artículo, por consiguiente viene a caer en el mismo error de la Ley anterior con algunas innovaciones; ya que al transcribir el citado artículo establece un vínculo entre el Código Civil para el Distrito Federal y la ley que rige el condominio.

Otras observaciones a la ley de la materia:

Si uno de los motivos que orilló al legislador a derogar la ley de 1954 que reglamentaba a la propiedad en condominio, era precisamente que una ley ordinaria no podía ser reglamentada por una ley de la misma naturaleza, en razón de que no había jerarquía en la ley, entonces no se puede permitir que una ley ordinaria venga a regular una de la misma naturaleza, pues bajo este argumento se encuentra la actual ley que contempla a la propiedad en condominio. Por lo que el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal debe ser derogado para dejar sin efectos dicho ordenamiento jurídico en la aplicación de los problemas que surjan con motivo de las relaciones de los diversos propietarios que contempla la ley de la materia y sobre todo que no se puede analizar a la propiedad en comento bajo el texto de la copropiedad por contener una materia muy diversa.

Ahora también, una ley no se pronuncia para reconocer méritos de la persona que le propone, sino que una ley se propone para arreglar las relaciones de sus integrantes de un modo más justo y que se apegue a las necesidades del tiempo en que se promulga.

Tampoco una ley debe ser contradictoria, debe basarse en elementos concretos para una debida interpretación y aplicación y no perder a su consultor en un mar jurídico.

De igual forma una ley no puede ser inferior a documentos que contengan una obligación de observancia, sino que dichos documentos se deben ajustar a la ley, como es el caso de los contratos de compra-venta, de las escrituras constitutivas; ésto si se hizo en su tiempo es porque no había un ordenamiento jurídico que contemplara esta forma de propiedad, pero al existir la ley, esta debe ser primero y los documentos citados sólo deben contener el acto que se levante para dejar constancia de ello, pero no se le debe dar un valor superior a la ley.

Aunado a todo lo anterior, tampoco la ley debe ser incongruente entre lo que regula y la relación que tienen las personas a quienes va dirigida la ley.

Si a todo esto, la ley no le da una respuesta a su consultor para una mejor aplicación de la ley al caso en concreto, entonces resulta que no es una ley sino sólo un folleto.

Debido a ésto y para que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal sea una verdadera ley, debe derogarse el contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y deberá la ley de la materia comenzar por definir lo que es la propiedad en condominio de un modo más amplio en la que vincule a los diversos órganos del condominio con el régimen de propiedad en estudio y no sólo darle vida concreta, sino darle vida jurídica; de ahí la proposición del concepto multicitado en la presente tesis y que es precisamente el siguiente:

El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen en común un derecho de copropiedad y en forma exclusiva le corresponde al propietario de un departamento, vivienda, casa o local arreglar la forma de éste, por lo que nacen de la cosa en común un derecho y una obligación para su existencia, conservación, seguridad y uso, además puede exigir su cumplimiento tanto a los condóminos, a sus órganos como a terceros.

De esta manera le damos vida autónoma a la ley de la materia, además por ser un régimen de propiedad especial, debe tener un trato de la misma naturaleza y así evitamos una confusión en la aplicación de los diversos ordenamientos y documentos que contiene una regulación de la materia, pues su aplicación se reducirá a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal.

De aquí pasaremos a la crítica del artículo 3o.:

Este artículo manifiesta que antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el siguiente artículo, los propietarios interesa-

dos deberán obtener una declaratoria que en su caso expidan las autoridades del Departamento del Distrito Federal. Conteniendo además una lista de requisitos.

Si bien es cierto que este artículo señala ante qué autoridad debemos recurrir para solicitar la declaratoria, lo cierto es que en la práctica nos encontramos que en el Distrito Federal existe una serie de autoridades administrativas y judiciales, de ahí a que dicha ley debe precisar ante quién se debe acudir para solicitar esa declaratoria, además tampoco señala la ley para qué sirve esa declaratoria, por lo que nos encontramos nuevamente ante una ley, que contiene solo términos generales, de ahí la necesidad de proponer que dicho artículo deba rezar:

Antes de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, los propietarios interesados deberán obtener por parte del C. Jefe de la Delegación Política donde se encuentra ubicado el inmueble que pretenden modificar, remodelar, ampliar construir en condominio para que autorice el cambio de régimen en que se encontraba dicho inmueble.

Para su autorización es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Ver que el proyecto general del condominio se encuentre dentro de los lineamientos establecidos en el reglamento de construcción, ampliación y modificación.
- 2.- Que los departamentos, viviendas, casas o locales tengan salida propia a la vía pública o a un elemento común que comunique aquél.
- 3.- Que el inmueble permita cómoda división para formar la propiedad singular y exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local y que especifique los elementos comunes.

De este modo, iremos confeccionando todo un ordenamiento jurídico que abarque sólo a la propiedad que quedó determinada en el artículo primero de esta narración.

Después del artículo cuatro, la ley de la materia debe precisar el procedimiento que se seguirá para obtener la declaratoria de constitución del condominio, el cual puede ser el que se explicó en el capítulo anterior.

De esta forma podemos pasar a los siguientes artículos.

El artículo 10bis, señala:

En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, construidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el gobierno del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que el efecto expida, podrán mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigencia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Procediendo a la crítica diremos:

El problema de este artículo es que no señala si por tales servicios, se va a pagar cuota alguna o van a ser en forma gratuita, si lo hace en forma gratuita estará aliviando a los condóminos de pagar un servicio que es muy oneroso para el condominio, pero si va a establecer cuotas exorbitantes sería un perjuicio para dichos condóminos porque a lo mejor haría uso de ese derecho en perjuicio de la comunidad.

El artículo 11, señala:

Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1o. y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario...

Procediendo a la crítica diremos:

Si nos apegamos a la lectura del texto anterior, diremos que para ser considerado condómino, tengo a la vez que ser propietario y estar en posesión del departamento, vivienda, casa o local, lo cual en la práctica resulta ilógico, pues yo puedo ser propietario de una parte exclusiva del condominio y no estarlo poseyendo y sin embargo soy considerado condómino pues puedo ejercer mi derecho de voto, aquí, el legislador unió un derecho (el de propiedad) con un hecho (el de posesión) lo cual se aparta de la realidad, pues como hemos manifestado hay quienes poseen un departamento, vivienda, casa o local y no ser considerados condóminos (como es el caso del arrendatario) o al menos que el legislador tuviera la intención de que un condómino reuniera las dos cualidades; lo cual haría efectivo el interés social ya que así evitaría el acaparamiento de este tipo de propiedad o la especulación de los mismos pues hay quienes compran un departamento, vivienda, casa o local y lo tienen desocupado para después venderlo y obtener mayores ganancias. Situación contraria a la función social del condominio.

Desde este punto de vista es válido la preocupación del legislador a imprimir esa doble obligación, pero en la realidad no se estila; por lo que deberá entonces ajustarse dicho ordenamiento a la realidad social.

Aunado a esto, el mismo artículo en comento señala:

“y para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.”

Con la redacción de este segundo párrafo, la ley de la materia, se entiende que no les concede obligaciones y derechos a los primeros condóminos de los que se refiere el artículo 11 de la ley de la materia, pues sólo les concede derechos y obligaciones a los segundos, ya que afirma **“Y PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY...”**

Estas dos situaciones permiten al poseedor o usuario evadir las responsabilidades que tienen con respecto a la propiedad en condominio, por lo que a nuestro juicio proponemos que dicho artículo debe rezar:

Condómino es la persona física o moral que en calidad de propietario o de poseedor a título legal tenga dominio de un departamento, vivienda, casa o local del condominio.

Así de manera general, dejamos bien claro quién es el condómino para después imponerle derechos y obligaciones, y de este modo también limitamos a los propietarios a un sólo departamento, casa, vivienda o local, limitación que podemos justificar del siguiente comentario.

El artículo 21, contiene una prohibición para adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local por una misma persona, cuando éstas sean financiadas o construidas por instituciones oficiales, pero en nuestro criterio esta prevención debería de ser general en toda construcción de condominios y apearse a la definición de lo que es un condómino. Esta situación es para proteger el espíritu de la ley de la materia, pues, pretende que un número mayor de familias ocupe un espacio de éstos para que formen su patrimonio y sobre todo cumplir con el artículo 4o. de nuestra Carta Magna y que un número mayor de personas tengan vivienda propia. Porque de lo contrario las personas con mayores recursos económicos acapararían esta modalidad de la propiedad en perjuicio de la colectividad.

El artículo 23, tiene una prohibición para que no se altere la construcción del condominio, lo cual en la práctica es la letra muerta, toda vez que algunos condóminos se apropian de áreas comunes y construyen en las mismas o abren claros o ventanas en

paredes maestras, alterando la estética del condominio y en ocasiones la estructura del inmueble.

Esto se debe en gran parte a que ninguno de los condóminos se opone a dicha situación, por lo que cabe hacer notar que en la mayoría de los casos de violación a este precepto no se persiguen por el administrador, ésto debido a que: 1) Porque el administrador desconoce la ley de la materia; 2) Porque no toma en cuenta lo establecido en el artículo 31 fracción XV de la Ley de la Materia y 3) En virtud de que al combatir dichas violaciones los condóminos transgreden y al verse demandados usan la represalia de no contribuir con el pago de las cuotas de mantenimiento, traduciéndose ésto en perjuicio de la economía del condominio, por lo que se propone que este artículo que se comenta faculte categóricamente al administrador para que interponga al interdicto de obra peligrosa y demande la acción reivindicatoria mediante un proceso especial que se dicte resolución provisional que paralice la violación del condómino (como parar la construcción de cuartos, la apertura de ventanas y se ordene tumbar vallas, bardas o cercas) y en caso de incumplimiento de esta obligación del administrador, fincarle responsabilidad por falta de pericia en la aplicación de las disposiciones de la ley de la materia.

El artículo 26 en su fracción IV, a la vez que prohíbe, permite un acto de apropiación con el pago correspondiente del mismo al condómino o conjunto de condóminos afectados por dicha apropiación, en estas circunstancias es poco creíble un ordenamiento jurídico, porque no puede prohibir y permitir a la misma vez. Por lo que proponemos que dicho párrafo debe derogarse y prohibir la apropiación de áreas comunes, esto por ser un atentado en contra del condominio.

El artículo 27, fracción II, contiene una desigualdad en la ley de la materia, esto es: Dicha fracción otorga al condómino un número de votos en razón del valor de su departamento, vivienda, casa o local; lo que permite en la práctica, que en el desarrollo de la asamblea, la votación sea superior a los presentes, traduciéndose dicha circunstancia en un desacuerdo para la elección de las determinaciones de la asamblea, porque si es mayor el número de votos de aquellos que representan un porcentaje superior a los demás condóminos y les afecta una determinación, a la hora de la votación puede representar mayor número de votos y por lo tanto el acuerdo no es elegido y podría haber significado un beneficio para el condominio, para obligar a todos a que cumplan con sus obligaciones contraídas al aceptar participar en esta forma de propiedad. Por lo que a nuestro juicio debería ser el voto único e independiente al valor del departamento, casa, vivienda o local; por lo que proponemos que se corrija dicho artículo en la parte de referencia, porque todos, ante la ley, somos iguales; además el valor y porcentaje de los bienes comunes queda limitado en la escritura de compra-venta el cual no entra en discusión.

Continuando con el mismo artículo en cita, diremos:

La fracción III, señala que no obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos en el segundo supuesto del artículo 11, es decir de quienes hayan hecho contrato en virtud del cual debe cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje, si ambos asisten a la asamblea.

Como se aprecia de esta lectura, a fin de evitar conflictos entre sí, es o no condómino el que posee un departamento, vivienda, casa o local en vías de ser propietario, hemos propuesto un concepto que se apega a la realidad como ya se ha expresado en otro inciso y que reproducimos nuevamente.

Condómino es la persona física o moral que en calidad de propietario o de poseedor a título legal, tenga dominio de un departamento, vivienda, casa o local en condominio.

Por lo anterior, proponemos que dicha fracción tan sólo deberá hacer referencia, a que cuando exista crédito hipotecario, contrato de compraventa, de arrendamiento o de cualquier otro tipo a que se refiere el Código Civil, éstos arreglarán los términos de representación ante el condominio para el voto en la asamblea.

Un comentario al artículo 28 de la ley de la materia en razón de las convocatorias:

En la práctica nos hemos encontrado con varias omisiones de la ley, toda vez que no contempla definiciones, quiénes son y cómo se componen algunos órganos del condominio, en este apartado nos hemos encontrado una omisión más, pues no señala la ley de la materia el intervalo de tiempo que debe mediar entre una y otra convocatoria, si debe suspenderse la asamblea por otro diez días más si no se reúne el quórum establecido por la ley. Lo cierto es que en la práctica comunmente esta omisión ha creado conflictos para la debida interpretación, por lo que es necesario que se fije en la ley de la materia el intervalo de tiempo que debe mediar entre la primera y segunda, y entre ésta y la tercera convocatoria, quién debe convocar a la asamblea y requisitos para convocarla, quiénes más pueden convocar a la asamblea de condóminos y sus requisitos y la forma de convocar a la asamblea.

Por lo anterior proponemos que el artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, debería estructurarse de la siguiente manera:

Artículo 28. Las convocatorias para la celebración de la asamblea general se harán en los siguientes términos:

I.- Cualquiera de los órganos del condominio podrán convocar a la asamblea general bajo los siguientes requisitos:

A) El administrador por tener una obligación contraída con la asamblea, convocar a la misma en forma anual.

B) El Comité de Vigilancia, lo hará cuando el administrador no convoque a la asamblea general de condóminos dentro de los tres días, a que se haga obligatorio este derecho, salvo que se trate de casos urgentes y ponga en peligro al condominio, por lo que esta situación correrá a cargo del reglamento del condominio.

II.- También podrán convocar a la asamblea de condóminos, los mismos y los acreedores, cuando éstos acrediten ante el Juez competente o ante un fedatario público que represente como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

III.- La forma de convocar a la asamblea general del condominio, se hará en los siguientes términos:

A) Cumplido el plazo para celebrar asamblea general de condóminos, se tendrá que convocar a la misma con diez días de anticipación a la celebración y deberá precisar lugar, día y hora en que se llevará a cabo, así como el objetivo de ésta.

B) Para el caso de que la asamblea se celebre con los términos del artículo 41, de esta ley, además de los requisitos exigidos en el inciso anterior, deberá publicarse en dos diarios de mayor circulación, la fecha, lugar y hora en que se ha de llevar a cabo, así como el objetivo de la misma.

C) Para que sea legalmente constituida la asamblea general de condóminos, se tomará como mayoría en la primera convocatoria un quórum del 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de votantes, si la asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria se hará con los presentes y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes y obligarán dichas resoluciones a los ausentes y disidentes.

D) El intervalo de tiempo que mediará entre la primera y la segunda y, entre ésta y la tercera convocatoria, será de cuando menos media hora. Tiempo que servirá de espera para que asistan todos los condóminos, so pena de las multas a que se hagan acreedores los condóminos ausentes.

E) Las convocatorias se harán por escrito y se enviarán a los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste el condominio, salvo el caso del inciso "B" de este artículo y además se colocarán dichas convocatorias en los lugares más visibles y concurridos del inmueble y deberá ser firmada por el administrador o quien convoca a la asamblea.

F) Las convocatorias para la celebración de las asambleas de grupo se harán en términos del Reglamento interior del condominio.

Con esta proposición dejamos claro la necesidad de las convocatorias, además estamos de acuerdo con el ejemplo que dimos cuando tratamos el tema de la asamblea.

Observaciones al artículo 34 de la ley de la materia.

Dice la exposición de motivos de la iniciativa de la presente ley:

"En el capítulo relativo al reglamento del condominio se ha previsto que los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho a usar tales bienes, y a los propios, materia del reglamento del condominio, así como disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad."⁶⁵

Pero si bien es cierto que nos señala qué debe contener dicho reglamento, no le otorga al mismo un carácter obligatorio de observación para ese grupo de condóminos como lo señalan los siguientes conceptos:

Concepto genérico de reglamento:

⁶⁵ Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 28 de Diciembre de 1972.

"Reglamento.- Es el conjunto de reglas y conceptos que por autoridad competente se da para la ejecución de una ley o para el régimen interior de una corporación o dependencia".⁶⁶

Concepto particular:

"Los reglamentos de particulares.- Es el conjunto de normas y preceptos que sirven para determinar el régimen interno de determinadas corporaciones, o para regular relaciones estrictamente entre particulares derivados de otros aspectos de la vida social que impone esa regulación".⁶⁷

Si comparamos la iniciativa de ley con el concepto del reglamento, veremos:

Uno.- El reglamento tiene como finalidad regular las relaciones de los diversos condóminos con el uso de los bienes en común.

Dos.- Se hace con el ánimo de concretar la ley a un caso en particular y regular las relaciones de los diversos propietarios con respecto a la cosa en común.

Tres.- Para una mejor interpretación de la ley, y a la vez llenar los espacios jurídicos que la ley tiene.

Cuatro.- Regular las relaciones de los diversos condóminos para una mejor convivencia y desarrollo de la comunidad.

Cinco.- Por lo anterior debe existir entre la ley y el reglamento del condominio una interrelación, donde se pueda observar mejoras de la ley, de ahí que la misma nos remite al reglamento.

Por lo anterior proponemos que el artículo en cita deba decir:

Artículo 34. El reglamento del condominio es el conjunto de normas y preceptos que sirven para determinar el régimen interno del condominio; por lo que su observación y cumplimiento es de carácter obligatorio para todo el conjunto de propietarios, tanto para los condóminos en relación con su dere-

⁶⁶ Acosta Romero Miguel. "Teoría General de Derecho Administrativo". Textos Universitarios. México 1975, pág. 198.

⁶⁷ Idem., pág. 198.

cho singular y exclusivo de su departamento, vivienda, casa o local, así como en relación con los bienes de uso común, por lo que éste impondrá las medidas para su aseguramiento, cumplimiento y uso.

Por lo menos el reglamento contendrá las siguientes disposiciones:

I.- Derechos y obligaciones de los condóminos, con referencia al uso de su departamento, vivienda, casa o local.

II.- Limitaciones a las que queda sujeto el derecho a usar tales bienes en común.

III.- Dictar medidas para una mejor administración.

IV.- Dictar los acuerdos necesarios para una mejor convivencia y desarrollo de la comunidad.

V.- Forma de convocar a los condóminos para la celebración de las asambleas de grupo y las extraordinarias.

VI.- Cómo se desarrollará una asamblea.

VII.- Procedimiento para la aplicación de sanciones de las disposiciones en la materia.

VIII.- Casos en los que ha de modificarse el reglamento del condominio y el quórum que se requiere para dicha determinación.

IX.- Señalar las autoridades que deban conocer de los conflictos que se susciten con la interpretación de las disposiciones de la materia.

X.- Modo, forma, tiempo y lugar en que se ha de aplicar el reglamento.

XI.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva y el contrato de compra-venta.

De este modo consideramos que es más enunciativo la proposición que se hace, toda vez que en la práctica nos hemos percatado que algunos reglamentos vierten la ley de la materia en éste y se olvidan de la razón por la cual se estableció el reglamento del condominio.

Después de esto pasaremos a la crítica del artículo 37.

El segundo párrafo del artículo citado, dice:

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

Pero dicho artículo se olvida de dar los instrumentos jurídicos necesarios para una justicia pronta y expedita, sólo señala la vía ejecutiva civil, pero esto da lugar a perderse en vericuetos legalistas en ver si los recibos a que se refiere dicho artículo son documentos que traen aparejada una ejecución, por eso es necesario que la ley señale las presunciones legales que faciliten la pronta aplicación del artículo y se dicte que basta con que se presenten los recibos para que proceda la acción de cobro y el Juez dicte el auto de ejecución.

Esto lo hacemos por la siguiente razón:

Hace aproximadamente un año, la asamblea de condóminos de la Unidad Lindavista Vallejo, Condominio Uno, determinó hacer posible el cobro de mantenimiento por vía ejecutiva civil, cuando se presentó dicha demanda, el Juez que conoció del asunto no le concedió el valor jurídico para determinar con los recibos de adeudo de pago de mantenimiento, que llevaba implícito dicho documento una ejecución, esto trajo como consecuencia una dilación procesal, toda vez que no emitió auto de ejecución; de ahí la preocupación de la propuesta y crítica de dicho artículo.

Ahora bien, las cuotas de pago de mantenimiento son como la sangre del cuerpo humano, es decir sin éstas el condominio quedaría en la desolación. Por lo que las cuotas de mantenimiento del condominio no pueden esperar un largo juicio.

El tercer párrafo de este mismo artículo es letra muerta y poco viable la proposición de la ley, pues con trabajos pagan su cuota; ahora, sería un obstáculo para el pago de mantenimiento de los condóminos cumplidos el que se les sobrecargue con el pago de la parte proporcional de los condóminos incumplidos, porque la devolución de dicho crédito sería a largo plazo. Lo mejor sería que el administrador celebrara

convenio con la tesorería del gobierno y que éste le cargue al impuesto predial el pago de dicho mantenimiento y que éste sea entregado en forma mensual e ininterrumpidamente al administrador dicho concepto, bajo la salvedad de que la tesorería del gobierno impondría el interés moratorio que crea precedente.

Crítica al artículo 39.

Como se desprende del artículo "Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior."

Por un lado la ley faculta al administrador para que le demande la desocupación al ocupante de un departamento, vivienda, casa o local y a la vez le obliga a pedir el consentimiento al propietario de dicho inmueble y si se negara a otorgarlo, también será responsable y se procederá contra este, no es rizador que suceda esto en una ley, ya que se impone sobre todo la ley. Nosotros para una mejor comprensión del artículo en cita proponemos la siguiente redacción:

Artículo 39. Si quien no cumpla sus obligaciones fuera un ocupante no propietario, el administrador podrá optar por demandarle la desocupación del departamento, vivienda, casa o local que ocupa dicha persona o solicitarle al propietario que en razón de que su usuario no cumple con las disposiciones del condominio le demande la desocupación.

Críticas a la adición de los artículos 46, 47, 48 49, 50 y 51 del capítulo VIII de la ley con referencia al régimen de propiedad en condominio con carácter vecinal.

El primer artículo que hemos citado, hace referencia a que el régimen de propiedad en condominio con carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta ley, las que contengan la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen, las de la escritura en que se hubiera establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables en lo que no se opongan a lo establecido en el presente capítulo.

El artículo 47, hace una referencia como se podrá constituir dicho régimen y sólo nos da una lista de diferentes dependencias que contribuyen a la construcción del condominio.

El artículo 48, nos señala la autoridad que debe autorizar su construcción.

El artículo 49, nos habla de la formalización de los actos y contratos del condominio los que quedarán sujetos a las decisiones del Distrito Federal.

El artículo 50, nos habla de un derecho de preferencia.

El artículo 51, nos dice que los requisitos del artículo 3o. de la ley no puede ser sustituido por cualquier otro.

Como vemos del contenido de la adición a la ley, esta no tiene nada para tratar en forma especial a este régimen de propiedad, si lo excepcional es que la construcción y financiamiento de este régimen de propiedad lo propongan algunas instituciones oficiales, éstas también deben sujetarse a las normas de la ley de la materia y no tener por qué establecer reglas para su constitución del condominio, ya que si lo que quieren es garantizar su participación y financiamiento, ésto lo pueden hacer a través de los diversos contratos, tanto de prestación de servicios, como de traslación de dominio; ya que lo excepcional a que se refiere el artículo 46 de esta adición no tiene nada de extraño, además de ello no señalan en ningún artículo a qué se refiere con carácter vecinal por lo que viene a traer nuevos desconciertos a la ley de la materia dicho régimen.

Por lo anterior proponemos que dichas adiciones sean derogadas de la ley, en virtud de que no contiene nada de excepcional el régimen a que se refieren dichos artículos.

Mejor proponemos, que en lugar de dichos artículos, se establezcan reglas para la prescripción.

Debemos de tomar en cuenta que el Código Civil para el Distrito Federal prevé para todos los casos que se regulan en el mismo una prescripción para el ejercicio de un derecho, ¿por qué entonces la ley de la materia no contiene ninguna prescripción?

Por una parte, esto ayudaría al condominio a recuperar las cuotas de mantenimiento en forma constante, ya que en razón de que no existe una prescripción de las mismas no se elaboran las demandas correspondientes para recabar dichos adeudos y si la Ley de la Materia señalara un término para ésto, obligaría al administrador ha ejercitar el derecho de cobro.

Por otro lado, el condómino con el transcurso del tiempo se liberaría de pagar las cuotas de mantenimiento por falta de requerimiento ya que ésto obligaría nuevamente al administrador, de demandar oportunamente dicho pago.

Una vez hecha la crítica a la ley de la materia, procederemos a ver las disposiciones que pueden ser aplicadas a esta modalidad de la propiedad.

4.1.1.- Disposiciones aplicables al Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal

El párrafo último del artículo primero de la ley de la materia, expresa:

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables.

Aparentemente, este artículo señala cuáles son las disposiciones que se van a aplicar al régimen de propiedad en condominio a fin de determinar los derechos y obligaciones de los diversos propietarios en razón de su derecho exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local y con su derecho de copropiedad sobre las áreas comunes. Lo que resulta contradictorio es que esta materia está reservada para la ley del condominio y así lo establece a través de los siguientes artículos: 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Ahora, debemos de entender que en razón de que dicho precepto es una copia exacta del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y que éste a su vez sólo ha sufrido adiciones para darle vida jurídica a la ley de la materia, por lo que dicho precepto no ha entrado a un verdadero estudio para corregir los errores del texto y que a su vez ha llevado a la ley en estudio a cometer los mismos errores. Por otra parte en la época de la redacción del Código Civil no existía una ley que regulara a esta modalidad de la propiedad; razón por la cual se dejaba a las escrituras que señalaran los derechos y obligaciones de los diversos propietarios, tan es así que la primera institución que reglamentó esa situación fue la Dirección General de Pensiones hoy Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

De igual forma se determinó esa facultad en los contratos de compraventa a fin de que dichas personas que adquirieran un departamento, vivienda, casa o local construi-

do en condominio se reglamentara el uso de parte exclusiva y los bienes de propiedad en común.

En la actualidad, esta situación no debe ser regulada a través de los diversos documentos citados, la razón, la existencia de la ley de la materia y de la importancia que tienen éstos para una debida regulación.

Además de todas las escrituras en que hoy se forma el régimen de propiedad no tienen un apartado que refiera derechos y obligaciones con los diversos propietarios, tan sólo hace referencia a lo que la ley le solicita para poder constituir esta modalidad de la propiedad.

Por otra parte, el contrato de compraventa sólo consigna el acto que celebra, que es precisamente la traslación del dominio de un inmueble, así como las cláusulas a las cuales los contratantes se obligan y entre éstas, está precisamente, que es obligatorio en este régimen de propiedad en condominio la observancia de la Ley de la materia así como del reglamento del condominio.

Ahora bien la existencia de la ley de la materia le da vida jurídica al reglamento del condominio, toda vez que es la fuente de donde brota éste, además el reglamento del condominio es la disposición que determinará las reglas para el uso y disfrute de los bienes propios como de los comunes, y sobre todo, que es el instrumento que va a ser posible la vida en comunidad.

Con referencia a otras leyes, estas tendrán aplicación cuando la materia misma lo permita y se ajuste al caso en concreto.

Debido a todo lo anterior, es el motivo por el cual proponemos que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal no dependa del artículo 951 del Código Civil local, tanto por las omisiones como por los defectos de la redacción de su texto, ya que la falta de estudio de dicho precepto hace posible que la ley de la materia también tenga ese defecto.

Ahora, si la viabilidad de la ley del condominio depende de la existencia de un ordenamiento, sería mejor que esta nazca de la ley suprema y su fundamento lo encontraríamos en el artículo 27 párrafo tercero, además resulta ortodoxo que una ley local sea regulada por otra ley de la misma naturaleza; por lo anterior es necesario derogar del Código Civil local el artículo 951 y la ley de la materia debería comenzar por definir qué es el condominio de un modo amplio y no restringido al derecho real de propiedad y esto puede ser posible a través de la proposición del concepto que se ha multicitado en el desarrollo del presente estudio.

4.1.2.- Problemas que se generan en la aplicación de las disposiciones de la Ley de la Materia y del Reglamento del Condominio

Uno de los principales problemas que se presentan en la aplicación de las disposiciones del régimen de propiedad en condominio es el desconocimiento de la ley de la materia y de la facultad que le concede al reglamento del condominio para regular las relaciones de los diversos propietarios con sus derechos y obligaciones como lo veremos a través de los siguientes ejemplos.

Controversias de la ley en relación a la facultad de imponer mayor sanción para el caso de incumplimiento del pago de mantenimiento y sus intereses moratorios.

El artículo 37 de la ley de la materia en su primer párrafo, establece:

Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

En una ocasión mandaron a citar al administrador del Condominio Uno de la Unidad Lindavista Vallejo, en razón de que un condómino de dicha unidad, había interpuesto una demanda penal por fraude en el sentido de que estaba cobrando indebidamente los intereses moratorios y sobre todo que éstos no se ajustaban a lo que la ley señalaba. Hecha la comparecencia ante el Ministerio Público se le demostró que el interés que se le estaba cobrando al condómino era por la cantidad mensual del 10 por ciento, acuerdo que había tomado la asamblea de condóminos y que se había fijado en el reglamento de condominio y que por lo tanto el condómino denunciante tenía que pagar las mensualidades vencidas del mantenimiento con sus respectivos intereses moratorios y pena convencional. Después de ésto, la Autoridad tenía que haber declinado su incompetencia por la materia ya que se trataba de un asunto civil y no penal, pero debido a su desconocimiento de la materia de condominio, consignó sin detenido y los elementos para consignar que consideró, fueron:

En la averiguación previa citada al rubro de cuyos contenidos resultan elementos suficientes para ejercitar acción penal en contra del administrador...

Como probable responsable del delito de Fraude cuyo tipo penal se encuentra descrito en el artículo 388 del Código Penal para el Distrito Federal, cometido en agravio del condómino... ya que de las diligencias prácticas se desprende que: el día 20 de octubre del año próximo pasado la administradora le había cobrado al condómino la cantidad de N\$ 2,430.00 (Dos mil cuatrocientos treinta nuevos pesos) por concepto de intereses moratorios, de los cuales en exceso, son contrarios a la ley en virtud de que ésta señala un interés menor para su cobro, por lo que el administrador

con dicho cobro alcanza un lucro indebido, mismo delito que se cometió de manera instantánea la indiciada el delito de fraude ya que sus elementos se agotaron al momento mismo del cobro, resultando de ésto el elemento prohibido por la ley. Motivo por el cual el ofendido condómino formuló su denuncia en términos de lo establecido por el 388 del Código Penal para el Distrito Federal.

En el caso de la existencia de los elementos contenidos en la descripción de la conducta del tipo penal de Fraude se acreditó en los términos del artículo 122 y 124 del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal, con los siguientes medios de prueba:

- 1.- Con la denuncia formulada por el condómino.
- 2.- Con lo declarado por los testigos de los hechos.
- 3.- Con la propia declaración de la indiciada en lo conducente y en lo aplicable.
- 4.- Con la pericial contable del perito adscrito a la Procuraduría General del Distrito Federal.

Con esta situación se consignó sin detenido y fue enviada la causa a un Juez de Paz Penal.

Radicada la demanda, se procedió a dictar el Auto de Plazo Constitucional.

En el citado auto se dejó en libertad absoluta a la administradora por carecer de elementos para procesar, en virtud de que la denuncia presentada se había hecho en el reclamo del alto cobro de intereses moratorios, los cuales estaban fijados en el reglamento del condominio y por lo tanto no existía el tipo penal por el cual el Ministerio Público había ejercido su acción penal, puesto que si éstos eran altos quedaba su interpretación a una autoridad civil pero no penal.

De esta forma quedó resuelto el problema, pero la falta de apreciación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal puede producir un malestar mayor, por lo que es necesario darle la importancia que la ley de la materia tiene y obligar a las autoridades a que conozcan las disposiciones de la ley como del reglamento del condominio para una mejor interpretación de los problemas que se presente en esta materia.

Otro ejemplo:

En una ocasión pretendíamos enajenar un departamento construido en condominio y que había sido financiado por una institución oficial. Al acudir ante el notario público para formalizar el contrato de compraventa entre el propietario y su inquilino, nos dijo que no era posible la realización del contrato porque no se había notificado a la institución el derecho de preferencia a que hace alusión el artículo 18 de la Ley del condominio, nosotros le hicimos notar que en el contrato de traslación de dominio no existía cláusula que refiriera tal situación, por lo que dejaba al propietario en libertad de elegir a su inquilino toda vez que se encontraba al corriente del cumplimiento de sus obligaciones y que si éste no deseaba comprar el departamento, tenía la obligación de notificarle a la institución el derecho del tanto pero no el de preferencia y que si ésta no hacía valer sus derechos podría elegir al mejor postor.

Con esto podemos entender que debe existir una relación para ejercer ciertos derechos entre la ley de la materia, el reglamento del condominio y los contratos de compraventa, toda vez que este último no puede ir más allá de lo que se consigna en la ley del condominio.

Un ejemplo más:

El Condominio de la Manzana "G" de la Unidad Lomas de Plateros en el año de 1987, tenía dos formas de administración, una denominada "Administración del Condominio Manzana "G" de la Unidad Lomas de Plateros" y otra llamada "Cooperativa de la Manzana "G" de la Unidad Lomas de Plateros" la primera fue elegida por acuerdo de asamblea de condóminos, la segunda fue impuesta por los disidentes del condominio.

Al paso del tiempo la administración que fue elegida por acuerdo de asamblea, sufrió sus primeros estragos ya que por pagar los servicios de mantenimiento se quedó sin dinero para seguir manteniendo los gastos que erogaban dichos servicios por lo que el administrador decidió demandar a todos los morosos el pago de este servicio.

Con conocimiento de causa las primeras demandas se hicieron en contra de los disidentes que pertenecían a la cooperativa en virtud de que ésta era impuesta de hecho y no de derecho, ya que no fue convocada la misma para prestar un servicio a favor del condominio y sobre todo que estaba formada por los disidentes de dicho inmueble a los cuales la ley de la materia obliga a respetar los acuerdos de la asamblea.

La demanda se estableció en la falta de pago de más de tres mensualidades de mantenimiento del condominio, intereses moratorios y pena convencional que se había

fijado en el reglamento del condominio, todo ésto, de conformidad a los acuerdos de asamblea general de condóminos.

El C. Juez que conoció del problema condenó al condómino disidente al pago de mantenimiento, pues según el reglamento del condominio precisaba la forma de convocar a la asamblea, las cuales estaban certificadas ante el notario público, así como las del reglamento del condominio e independientemente que éste acreditó haber hecho el pago a la cooperativa, ésta había sido elegida de hecho más no de derecho por lo que los acuerdos de la asamblea general de condóminos obligaba al cumplimiento de sus disposiciones tanto a los presentes, ausentes como a disidentes; por lo que era procedente condenarlo al pago de las prestaciones reclamadas por la Administración del Condominio Manzana "G" de la Unidad Lomas de Plateros.

Inconforme el demandado con la resolución, presentó su demanda de garantías y el Tribunal que conoció del asunto lo liberó de las prestaciones condenadas por el inferior, la razón para fundar su resolución fue en el sentido de que independientemente que dicho disidente sí formaba parte de la asamblea de condóminos, a éste le estaban proporcionando otra administración los servicios de mantenimiento ya que había cubierto en forma oportuna el pago de los mismos. Por lo que era procedente concederle el Amparo y Protección de la Justicia Federal y condenar a la autoridad inferior a emitir otra sentencia apegada a los considerando de esta resolución.

A nuestro juicio podemos decir que la falta de valoración de las pruebas ofrecidas y la relación que éstas tienen con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, hace caer a la autoridad en un error, el cual le causa un perjuicio al condominio ya que ante todo deberá imperar la ley y no las cuestiones de hecho.

4.1.3.- Naturaleza jurídica del condominio

Por naturaleza debemos de entender la razón y forma de ser de una cosa y bajo este objetivo emprenderemos la búsqueda de la naturaleza del condominio.

Las guerras constantes que se tenían en la Edad Media, hicieron que algunos países como el caso de algunas ciudades en Francia que tuvieron que construir murallas alrededor de éstas y como respuesta a la limitativa del espacio del suelo hicieron que varias familias construyeran en suelo común y dividieran en pisos sus casas, departamentos su propiedad; ya pasado el tiempo y restablecida la paz, las murallas cayeron y se puede decir que esta forma de propiedad perdió su vigencia, pero se conoce

la primera reglamentación de esta forma de propiedad en el Código Civil Francés de 1804.

La llegada a México de esta forma de propiedad, tuvo arribo gracias a la influencia que se tenía del código citado, la no acostumbrada manera de legislar por la dependencia de España, limitó a los nacionales a promulgar sus leyes, pasada la conquista e independencia de esta nación, se procedió a la formulación de leyes con un espíritu mexicano y hemos señalado que la influencia del Código de Napoleón en los países latinos hizo que algunos, por no decir la mayoría de los países, tomara como modelo esta codificación de las leyes de Grenoble, Nantes y Rennes en materia de la propiedad dividida.

En el año de 1870, se da a conocer esta forma de propiedad e igualando la disposición del Código Civil Francés, México, a través del artículo 1120 del Código Civil, hace una reproducción idéntica del artículo 664 del Código de Napoleón en el que se contenía a la propiedad dividida con una determinada regulación.

Como imitación de este artículo, pasó a formar parte de la legislación mexicana esta reglamentación de la propiedad horizontal, pero nos atrevemos a decir que esta forma de propiedad no era muy conocida en México y sobre todo que no se tenía la necesidad de construir entre diferentes propietarios un inmueble dividido en pisos y aun más en departamentos, ésto debido a la gran extensión del territorio.

Un fenómeno de gran importancia se presenta en México, alcanzada la paz social y el goce de garantías y derechos de los ciudadanos que contenían diversos ordenamientos jurídicos, la población comienza a aumentar, después se duplica y en los primeros años del siglo XX, se tiene una explosión demográfica en las principales ciudades, ésto gracias a la paz social, los descubrimientos de la medicina y la industrialización que permitió cambiar la forma de trabajo. Estos cambios determinaron la reducción del espacio del suelo en las principales ciudades, la de México es un ejemplo de la alta concentración de gentes, por lo que la propiedad dividida fue la solución para concentrar a un mayor número de personas en un espacio reducido. Las causas del nacimiento de la propiedad horizontal son diversas pero tanto en la época de la Edad Media y del México contemporáneo, su nacimiento fue para cubrir una necesidad.

Una vez más, hemos visto como nació la propiedad en condominio, pero ahora esta narración nos llevará a saber cuál es la naturaleza jurídica del condominio.

Esta forma de propiedad no es exclusiva de México, sino que hoy en día es la fórmula ideal para concentrar más individuos en un espacio reducido donde se conju-

ga la propiedad exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio de casi todo el mundo.

La amalgama de la propiedad exclusiva sobre el departamento, vivienda, casa o local y el derecho de copropiedad de las partes comunes del inmueble es un derecho único de las personas que forman este régimen de propiedad, de aquí iremos a las diversas teorías que pretenden encontrar en el condominio una figura clásica de la propiedad.

Rafael de Pina nos dice:

“La propiedad horizontal, en torno a la naturaleza que desde el punto de vista jurídico presentan las casas o edificios divididos en pisos o apartamentos, Planiol y Ripert entienden que no es la de una verdadera copropiedad, en consideración a que cada uno de los propietarios tienen derecho exclusivo y completo a su piso o a su departamento pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario, excepto los que se deriven de obligaciones resultantes de las relaciones especiales de voluntad a que está sometido; y que, al mismo tiempo determinadas porciones del inmueble se hallan en indivisión forzosa”.⁶⁸

Por lo anterior, no podemos considerar a la propiedad en condominio como una copropiedad.

Teoría de la servidumbre:

“Dicen unos que la propiedad en condominio es una servidumbre (Pardessus, Coppa Zuccari, Ferrini, y Pulverenti, Demolombe y la doctora Campoamor). Esta figura jurídica no explica la realidad, supuesto que, como perfectamente dice Mucius Scaevola, donde hay propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre”.⁶⁹

Si recurrimos a la definición que nos proporciona el artículo 1057 del Código Civil para el Distrito Federal, diremos:

⁶⁸ Pina, Rafael de. “Elementos de Derecho Civil Mexicano” (Bienes - Sucesiones) Volumen Segundo. Editorial Porrúa, S.A. México 1958, pág. 112.

⁶⁹ Ibarrola, Antonio de., op. cit., pág. 417.

“La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.”

De conformidad con el texto y artículo antes citado, nos daremos cuenta que el condominio no puede ser considerado como una servidumbre en razón de que en este tipo de propiedad no hay predio dominante ni sirviente, además el predio donde se levanta el condominio es común a los diversos condóminos, por lo que tampoco existe predio ajeno.

Manuel Borja Martínez nos da las siguientes teorías:

Derecho de superficie:

“El derecho de superficie es un derecho real inmobiliario que se ejercita sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno”.⁷⁰

De manera general, podemos decir que esta teoría es sólo un permiso para construir sobre un predio ajeno, el cual no se podía adquirir por el transcurso del tiempo; además, dicha teoría no puede ser aplicada a la propiedad en condominio en virtud de que el predio en que se levanta el condominio es de todos sus integrantes.

Teoría de la sociedad:

“Se ha sostenido que la propiedad por pisos comporta la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la casa en común. Esta teoría nació bajo la influencia de los sistemas inglés y norteamericano, en la cual hay sociedades que se encargan de construir edificios, departamentos cuyo goce es dividido entre los socios a títulos de dueño mediante un arrendamiento el cual dura 99 años y con un alquiler sumamente bajo”.⁷¹

⁷⁰ Borja Martínez, Manuel, op. cit., pág. 55.

⁷¹ Borja Martínez Manuel, op. cit., pág. 56.

Bajo esta teoría no podemos ver al condominio en atención a que aquí la dueña de los departamentos y edificios son la sociedad bajo la cual se forma, además queda excluido el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una parte determinada del condominio y un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común.

Teoría de la enfiteusis y del usufructo:

“Esta teoría pretende señalar que sólo el condómino tiene un derecho de usufructo sobre su departamento, vivienda, casa o local.”

La enfiteusis como su nombre lo indica, es un préstamo de uso por largo tiempo a cambio de una renta anual.

Por lo tanto, bajo esta teoría, no podemos estudiar al condominio ya que esta modalidad de la propiedad no es un préstamo de uso y disfrute sino un verdadero régimen de propiedad en condominio.

“Arturo Valencia Zea, señala que la naturaleza de la propiedad horizontal es una institución compleja amasada con dos clases de elementos en un primer término, con ingredientes de la propiedad unitaria, pues cada propietario horizontal es dueño de su respectivo departamento o local, en la misma forma como se tiene una propiedad sobre una casa; en segundo lugar con ideas de la copropiedad o indivisión, pues existen cosas comunes cuyo goce y utilización se encuentran a disposición de todos los propietarios, como sucede con el suelo sobre el cual se levanta el edificio, la puerta de entrada general, las escaleras, patios y jardines”.⁷²

De todas las teorías citadas no hay alguna que señale en forma fehaciente cuál es la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, por lo que proponemos la siguiente teoría.

Teoría de la propiedad:

Consideramos que la propiedad horizontal, dividida, parcelación cúbica de la propiedad y propiedad por secciones *no es otra cosa que una modalidad de la propiedad*. Esta consideración es en atención a que el artículo 27, párrafo III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, le concede al

⁷² Valencia Zea, Arturo. “Derecho Civil” Derechos Reales Tomo II, Editorial Temis. Bogotá 1967, pág. 232.

Estado de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público como es el caso de la propiedad en estudio. Por lo tanto, la naturaleza jurídica del condominio es la amalgama de dos formas distintas de propiedad como es el derecho singular y exclusivo sobre el departamento, vivienda, casa o local y el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. En el supuesto de que no exista esta combinación, se podrá estar bajo otro régimen de propiedad, pero nunca propiedad en condominio. Además el derecho bajo el cual queda sujeto este régimen de propiedad se extiende tanto entre sus integrantes como con sus órganos del condominio y éstos a su vez, frente a terceros; de ahí la propuesta que hemos hecho para que se amplíe el concepto del condominio y nazca la relación jurídica de los diversos propietarios con sus órganos y estos frente a terceros, ya que la ley de la materia les da vida en concreto pero jurídicamente no puede haber relación entre éstos por ser el condominio un derecho real, por ello se propone la presente teoría y la ampliación del concepto de propiedad en condominio, como lo explicaremos más adelante.

4.1.4.- Personalidad jurídica del condominio

Conviene resaltar que la mayoría de los países que contemplan en sus leyes este régimen de propiedad no le conceden personalidad jurídica al consorcio de propietarios y que en México es un punto perfectamente claro que nuestras leyes no aceptan esta personalidad por no considerarse una persona moral, sino más bien un régimen de propiedad de los considerados derechos reales y en esta forma de propiedad sólo existe una relación sujeto-objeto y el condominio como derecho real es el objeto de propiedad y éste no puede tener obligaciones y derechos.

En atención a esto el consorcio de propietarios no tiene personalidad jurídica, pero la ley de la materia le reconoce implícitamente esta personalidad pues los acuerdos tomados de la asamblea obliga a los presentes, ausentes y disidentes; de ahí entonces, a que el administrador sea un representante legal del condominio y tenga facultades de un apoderado o mandatario del condominio no nacido del contrato de mandato sino por disposición de la ley de la materia. De esto la contradicción de la ley, pues por un lado le niega personalidad al condominio por ser un derecho real, pero por otro, la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio y es quien elige al administrador. Por lo anterior y a fin de que la ley de la materia sujete a los condóminos frente a éstos, y éstos frente al administrador y el administrador frente a terceros, es necesario darle un giro completo al concepto del condominio y entenderlo como régimen de propiedad y como término para señalar al conjunto de propietarios que son las personas físicas que pueden dar origen a una persona moral

llamada CONDOMINIO, por lo que proponemos nuevamente el concepto del condominio que a nuestro juicio puede englobar bajo un mismo concepto esta necesidad, por ello nuevamente lo transcribimos:

El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen en común un derecho de copropiedad y en forma exclusiva le corresponde al propietario de un departamento, vivienda, casa o local arreglar la forma de éste, por lo que nacen de la cosa en común un derecho y una obligación, para su existencia, conservación, seguridad y uso. Además puede exigir su cumplimiento tanto a los condóminos, a sus órganos como a terceros.

Así, de esta forma, se establece la relación sujeto-objeto como derecho real y a la vez se le dota de personalidad jurídica a los órganos del condominio.

4.1.5.- El condominio frente a los condóminos

Si tomamos en consideración la propuesta del concepto de condominio que hemos expresado en el desarrollo del presente estudio, veremos que del mismo se desprende una obligación que tienen que cumplir los condóminos frente al condominio que es precisamente la conservación y mantenimiento del inmueble, por lo que se requiere de una cooperación conjunta de todos los propietarios y que sin su aportación el condominio quedaría sumido en la desolación y ruina, por lo cual esta situación iría en contra del espíritu de la ley que es precisamente tener una vivienda digna y decorosa.

Por otra parte, la asamblea de condóminos como órgano supremo, tiene la facultad por la suma de derechos de todos los propietarios de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, de ahí a que la suma de voluntades de los diversos condóminos se exprese en la asamblea a través del voto y que sus resoluciones se vuelvan obligatorias tanto para los presentes, ausentes como disidentes.

Por lo que el consorcio de propietarios debe obligar a los condóminos para que cumplan con las disposiciones de la asamblea y que en caso de incumplimiento reiterado se aplique al condómino, que se encuentra bajo este supuesto, la sanción contenida en el artículo 38 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal.

De esta forma, el condómino se autoaplica las resoluciones que él mismo eligió, por lo que se obliga en forma expresa frente al condominio, a cumplir con las disposi-

ciones que fija la ley de la materia y a la observación del reglamento del condominio. De ahí la importancia de que el concepto del condominio se entienda como el derecho real de propiedad y como la suma de voluntades de los diversos propietarios.

Porque de lo contrario, si la asamblea de condóminos no tiene personalidad jurídica, sus resoluciones no pueden obligar a los condóminos a su cumplimiento.

4.1.6.- El condominio frente a terceros

Se ha manifestado que se tiene que establecer un concepto de condominio de una manera más amplia, porque no es posible que por un lado la ley de la materia reconozca la existencia de los órganos del condominio y por otro lado no le otorgue personalidad jurídica al conjunto de propietarios y, al no hacerlo, tampoco podemos exigir el cumplimiento de una determinada obligación a un tercero si de donde se elige al administrador del condominio es precisamente de la asamblea y que la ley de la materia le reconoce un derecho y una obligación ya que este es el encargado de la buena marcha y vigilancia del condominio y a la vez ejecutor de las decisiones de la asamblea, por lo que entonces le reconoce implícitamente al conjunto de propietarios una personalidad; porque no puede haber apoderado sin poderdante, pero lo que hace falta es que la ley de la materia formalice dicha situación y se entienda al condominio también como una persona moral.

Ahora, debemos de reconocer que el condominio como suma de voluntades adquiere frente a terceros derechos y obligaciones por la realidad de la existencia del administrador que es el encargado de representar al condominio y para cumplir con su función tiene un amplio poder respecto de la cosa administrada y por lo tanto puede hacer todos los actos necesarios que crea conveniente por lo que el condominio adquiere compromisos con terceros, por otro lado el condominio a través del administrador también puede impedir todo acto o molestia que ocasionen terceras personas al condominio por lo que también la ley lo faculta como apoderado legal para entablar demandas y desistirse de éstas.

Todo lo que no se limite en la ley y el reglamento del condominio en relación con terceros, serán responsables el condominio en general.

CONCLUSIONES

I.- El derecho de propiedad en México desde sus antecedentes más remotos hasta nuestros días, está íntimamente ligado a la tierra; pero la tierra es sólo una parte del todo llamado "PROPIEDAD" y no toda la propiedad, ya que en estos términos todas las demás cosas NO SERIAN PROPIEDAD.

II.- La propiedad debe ser conceptuada como "EL PODER JURIDICO QUE EL ESTADO OTORGA A LOS PARTICULARES PARA QUE CONSTITUYAN LA PROPIEDAD PRIVADA CON LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES QUE DICTE EL INTERES PUBLICO".

III.- En México no se reconoce la tesis clásica del concepto de propiedad que existía en Roma, lo cual lo comprobamos con la lectura del texto del artículo 827 del Código Civil de 1870.

IV.- La función social de la propiedad en México es conocida como una limitativa al derecho de propiedad y como una obligación de usar las cosas so pena de ser retirado el derecho a la ocupación de las mismas cosas.

V.- La copropiedad es un derecho en común de varias personas, pero siempre es temporal y transitorio, ya que si la cosa permite cómoda división se termina la copropiedad, si no admite cómoda división se procederá a su venta, sino se adjudica a uno de los copropietarios, pero lo que se divide es el derecho acerca de la cosa.

VI.- La alta concentración de la población de las ciudades originó crear la propiedad en condominio con el ánimo de concentrar en un espacio prácticamente reducido a un mayor número de familias.

VII.- El condominio es la creación de un espacio urbano que ofrece la satisfacción de necesidades básicas de sus propietarios; pero también se busca evitar que el gobierno se vea obligado a introducir la infraestructura y los servicios, mientras que sólo el propietario obtiene los beneficios.

VIII.- La naturaleza jurídica del condominio, la debemos de ver como "UNA MODALIDAD DE LA PROPIEDAD EN LA QUE SE PRECISA LA COMBINACION O AMALGAMA DE DOS FORMAS DE PROPIEDAD" como son la propiedad exclusiva sobre el departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del condominio.

IX.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, debe ser una ley autónoma e independiente del Código Civil por la importancia de la materia que regula.

X.- La ley de la materia debe llamar condómino, tanto al propietario como al ocupante de una vivienda, departamento, casa o local.

XI.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, debe tener prioridad sobre los contratos de compraventa, escritura constitutiva o el reglamento del condominio porque si en un tiempo arreglaron las normas de esta forma de propiedad, era porque no existía una ley que contemplara a esta forma de propiedad.

XII.- La ley de la materia debe proporcionar los instrumentos jurídicos que protejan la existencia y conservación del condominio.

XIII.- La vida del condominio se basa en el cumplimiento de las obligaciones del condominio.

XIV.- La ley de la materia le debe reconocer personalidad jurídica al conjunto de condóminos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ARCE Y CERVANTES, JOSE.
"DE LOS BIENES"
Editorial Porrúa, S.A.
Primera Edición 1990.
México, D.F., 1990.
- 2.- "ASENTAMIENTOS HUMANOS EN MEXICO"
Editorial Mexicano, S.A. de C.V.
México 29 de Marzo de 1976.
Secretaría de la Presidencia.
- 3.- AZUELA DE LA CUEVA, ANTONIO.
"LA CIUDAD, LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL DERECHO"
Editorial El Colegio de México.
Primera Edición 1989.
México, D.F., 1989.
- 4.- BARRERA GRAF, JORGE
"LAS SOCIEDADES EN DERECHO MEXICANO"
Publicación: Universidad Nacional Autónoma de México
Primera Edición 1983.
México, D.F., 1983.
- 5.- BORJA MARTINEZ, MANUEL.
"LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO
MEXICANO"
Editorial Porrúa, S.A.
Primera Edición 1957.
México, 1957.
- 6.- BURGOA, IGNACIO
"LAS GARANTIAS INDIVIDUALES"
Editorial Porrúa, S.A.
Primera edición, 1944.
México, 1984.

- 7.- **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
Editorial Sista, S.A. de C.V.
Edición 1994.
México, D.F.
- 8.- **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
Editorial Porrúa, S.A.
México, D.F.
- 9.- **CONGRESO DE LA UNION**
"MEXICO A TRAVES DE LAS CONSTITUCIONES"
Tomo III, Antecedentes del Artículo 27
México, 1968.
- 10.- **CHAVEZ PADRON MARTHA**
"EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO"
Editorial Porrúa, S.A.
México, D.F., 1988.
Edición Novena 1988.
- 11.- **DWYER, D.J.**
"POBLACION Y VIVIENDA EN EL TERCER MUNDO"
Editorial Fondo de Cultura Económica.
Primera Edición 1984.
México, D.F.
- 12.- **DICCIONARIO PORRUA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.**
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1977.
- 13.- **DIARIO OFICIAL.**
Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicación del día 6 de febrero de 1976.
- 14.- **DIARIO OFICIAL.**
Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicación del día 26 de Mayo de 1976.
- 15.- **DIARIO OFICIAL.**
Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicación del día 7 de Febrero de 1984.

- 16.- DIARIO OFICIAL.
Órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicación del día 15 de Diciembre de 1954.
- 17.- DIARIO OFICIAL.
Órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicación del día 11 de febrero de 1987.
- 18.- FERNANDEZ DEL CASTILLO, GERMAN.
"LA PROPIEDAD Y LA EXPROPIACION"
Publicación de la Escuela Libre de Derecho.
Segunda Edición 1987.
México, D.F.
- 19.- FLORES GOMEZ GONZALEZ, FERNANDO Y CARVAJAL MORENO,
GUSTAVO.
"NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO"
Editorial Olimpo.
Segunda Edición 1969.
México, D.F.
- 20.- FLORESCANO, ENRIQUE.
"ORIGEN Y DESARROLLO DE LOS PROBLEMAS AGRARIOS DE
MEXICO"
(1500 - 1821)
Editorial Ediciones Era.
Octava Edición 1986.
México, D.F.
- 21.- FRAGA, GABINO.
"DERECHO ADMINISTRATIVO"
Editorial Porrúa, S.A.
Primera Edición 1934.
México, D.F., 1984.
- 22.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.
"EL PATRIMONIO"
Editorial Cajica.
Tercera Edición.
Puebla, México, 1971.

- 23.- GONZALEZ SALAZAR, GLORIA.
"EL DISTRITO FEDERAL"
Publicado: por el Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.
Segunda Edición 1990.
México, D.F.
- 24.- Hermesdorf, RUBEN
"MORELOS HOMBRE FUNDAMENTAL DE MEXICO"
Publicación de Aeroméxico.
Primera Edición 1958.
Editorial Grijalbo, S.A.
México, D.F.
- 25.- Henri y Leon; JEAN MAZEAUD.
"LECCIONES DE DERECHO CIVIL"
Editorial Ediciones Jurídicas Euroamericanas, Buenos Aires.
- 26.- IBARROLA, ANTONIO DE
"COSAS Y SUCESIONES"
Editorial Porrúa, S.A.
Séptima Edición.
México, D.F., 1991.
- 27.- LOMBARDO DE RUIZ, SONIA.
"DESARROLLO URBANO DE MEXICO - TENOCHTITLAN"
Publicación: Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Secretaría de Educación Pública.
México, 1973.
Primera Edición.
- 28.- LOPEZ ROSADO, DIEGO G.
"PROBLEMAS ECONOMICOS DE MEXICO"
Publicación: Universidad Nacional Autónoma de México
Sexta Edición 1984.
México, D.F., 1984.
- 29.- MARTINEZ GARCIA, BERTHA BEATRIZ.
"LOS ACTOS JURIDICOS AGRARIOS"
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1971.

- 30.- MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO.
"EL SISTEMA AGRARIO CONSTITUCIONAL"
Editorial Porrúa, S.A.
Quinta Edición.
México, D.F., 1980.
- 31.- MORENO, DANIEL.
"DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO"
Impresora Galves, S.A.
México, D.F., 1978.
- 32.- "MEMORIA DE LA PRIMERA REUNION NACIONAL DE ASISTENCIA SOCIAL."
Publicación: Secretaría de Salubridad y Asistencia.
México, 1952.
- 33.- NOLASCO A. MARGARITA.
"CUATRO CIUDADES EN PROCESO DE URBANIZACION"
Publicación: del Instituto Nacional de Antropología.
México, 1981.
- 34.- ORTEGA GARCIA, JOSE.
"ARQUITECTURA LEGAL"
Ediciones CEAC.
BARCELONA, ESPAÑA.
- 35.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS y MARTHA ANGELICA MARTINEZ GARCIA.
"MI PAPA COMPRO UN CONDOMINIO"
Publicado: por la Cámara de Comercio de la Ciudad de México.
Editorial Noriega Editores.
México, 1982.
- 36.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS.
"TODO SOBRE LA ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS"
Editorial Noriega Limusa.
Primera edición 1991.
México.

- 37.- **REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MEXICO.**
Tomo XXXII Julio - Diciembre de 1982.
Publicación trimestral. Por la Universidad Nacional Autónoma de México.
- 38.- **Revista ESTUDIOS DEMOGRAFICOS Y URBANOS.**
Tomo 16. Volumen, 6, núm. 1, enero-abril de 1991.
Publicación: del Colegio de México.
- 39.- **RIVERA ALVAREZ, FERNANDO.**
"EL URBANITA"
Publicación de la Secretaría de Educación Pública
Primera Edición 1987.
México, D.F.
- 40.- **REYES OSORIO, SERGIO Y RODOLFO STAVENHAGEN.**
"ESTRUCTURA AGRARIA Y DESARROLLO AGRICOLA
EN MEXICO"
Editorial Fondo de Cultura Económica.
México, 1974.
- 41.- **ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.**
"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL"
Tomo III, Bienes, derechos reales y posesión.
Editorial Porrúa, S.A.
Decimo octava Edición.
México, 1982.
- 42.- **ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.**
"DERECHO CIVIL MEXICANO"
Tomo III, Bienes, derechos reales y posesión.
Editorial Porrúa, S.A.
Séptima Edición 1991.
México, D.F., 1991.
- 43.- **RUIZ MASSIEU, MARIO.**
"DERECHO AGRARIO REVOLUCIONARIO"
Publicado: Universidad Nacional Autónoma de México.
México, 1987.
Primera Edición.

- 44.- SAYEG HELU, JORGE.
"INTRODUCCION A LA HISTORIA CONSTITUCIONAL
DE MEXICO."
Publicado: Universidad Nacional Autónoma de México.
Primera Edición 1978.
Estado de México.
- 45.- SCHTEINGART, MARTHA.
"LOS PRODUCTORES DEL ESPACIO HABITABLE"
Publicación: El Colegio de México.
Primera Edición 1989.
México, D.F.
- 46.- ALFONSO TORO.
"LA IGLESIA Y EL ESTADO EN MEXICO"
Edición Talleres Gráficos de la Nación
Segunda Edición.
México, 1927.
- 47.- TREJO, LUIS MANUEL.
"EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO"
Editorial Fondo de Cultura Económica.
Primera Edición 1974.
México, D.F.
- 48.- VALENCIA ZEA, ARTURO.
"DERECHO CIVIL"
Editorial Tems.
Bogotá.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

PHYSICAL CHEMISTRY

LECTURE NOTES

BY

PROFESSOR

JOHN D. MATYJKA

1974

CHICAGO, ILLINOIS

1974

1974

1974

INDICE

Introducción	19
--------------	----

CAPITULO I

DESARROLLO EVOLUTIVO DEL CONDOMINIO MEXICANO

1.-	La propiedad en México	23
1.1.-	Antecedentes históricos	27
1.1.1.-	Propiedad (Concepto)	41
1.1.2.-	Propiedad en función social	45
1.2.-	Copropiedad	49
1.2.1.-	Características de la copropiedad	51
1.2.2.-	Naturaleza Jurídica de la copropiedad	52
1.2.3.-	Formas de la copropiedad	53
1.2.4.-	Fuentes de la copropiedad	54
1.2.5.-	Finalidad de la copropiedad	54
1.2.6.-	Principios que rigen la copropiedad	54
1.3.-	Condominio	54
1.4.-	El crecimiento de la población	63
1.4.1.-	Causas del crecimiento, sociológicas, económicas y administrativas relacionadas con la vivienda	70
1.4.2.-	Problemas que genera el crecimiento desde el punto de vista de la vivienda	72
1.4.3.-	Disposiciones contendientes a solucionar los problemas que genera el crecimiento relacionadas con la vivienda	75
1.4.4.-	Organismos encargados de solucionar el problema de la vivienda	80
1.4.5.-	Forma de solucionar los problemas que se generan con el crecimiento demográfico relacionados con la vivienda	84

CAPITULO II

CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.1.-	Constitución de condominios	87
2.1.1.-	Normas Jurídicas que dan origen a la propiedad en condominio	93
2.1.2.-	Autoridades que pueden autorizar la constitución del condominio	98
2.1.3.-	Procedimiento para la autorización de constituir el régimen de propiedad en condominio	99
2.1.4.-	Objetos de la propiedad en condominio	101
2.1.5.-	Sujetos de la propiedad en condominio	102
2.1.6.-	Características de la propiedad en condominio	103
2.1.7.-	Formas del régimen de propiedad en condominio	104
2.1.8.-	Críticas a la constitución del condominio	105

CAPITULO III

ORGANIZACION Y FUNCION DEL CONDOMINIO

3.1.-	Condómino (Usuario, concepto)	111
3.1.1.-	Asamblea, derechos y obligaciones	115
3.1.2.-	Organo de la administración, derechos y obligaciones	125
3.1.3.-	El comité de vigilancia, derechos y obligaciones	129
3.1.4.-	Personalidad de los órganos del condominio	132

CAPITULO IV

PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONDOMINIO

4.1.-	Críticas a la Ley del Condominio	137
4.1.1.-	Disposiciones aplicables al régimen de propiedad en condominio para inmuebles del Distrito Federal	152
4.1.2.-	Problemas que se generan en la aplicación de las disposiciones de la Ley de la materia y del reglamento del condominio	154
4.1.3.-	Naturaleza jurídica del condominio	157
4.1.4.-	Personalidad jurídica del condominio	162

4.1.5.- El condominio frente a los condóminos	163
4.1.6.- El condominio frente a terceros	164
Conclusiones	165
Bibliografía	167