

392



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

22

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

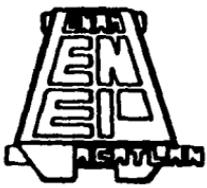


FALLA DE ORIGEN

"ANALISIS CONCEPTUAL, LEGISLATIVO,  
ECONOMICO Y SOCIOPOLITICO DE LA LEY  
SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDominio DE INMUEBLES, PARA EL  
DISTRITO FEDERAL "

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A I  
JAVIER TORRES MASCOTA





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 MIS PADRES

Eduardo Torres Vieyra y Apolonia de Jesús Mascota Rodríguez, con respeto y eterno agradecimiento, motivo de mi existencia, quienes me formaron con sus enseñanzas y sabios consejos, como respuesta a su esfuerzo y sacrificio.

### A MI ESPOSA

Ana Robles Ramírez, con mi amor eterno, admiración y profundo agradecimiento, - quien forma parte de mi vida como compañera, por su valioso apoyo y compren-sión en los momentos más difíciles de - mi existencia, consecuencia de ello he logrado realizar mis más grandes aspiraciones como ser humano, como hombre y - como profesionista, gracias.

## A MIS HIJAS

Ana Verónica, a quien la naturaleza le a privado parte de los dones de la vida, reservándole un lugar muy especial en la familia, y en espera de la gracia divina; con amor y cariño por siempre.

Susana, a quien con amor, cariño, dedicación, espíritu de superación, honra--  
déz y rectitud, se realice como ser hu--  
mano y sea futura profesionista; mi --  
amor eterno.

## A MIS HERMANOS

Ernesto, Arturo, Eduardo, Alma Estela, Rosa María, Ramón, María Guadalupe, -- María Elena, Ana Margarita y José Federico, quienes forman gran parte de mi existencia, con respeto y cariño.

## A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DE GENERACION

Especialmente: + Daniel Espinosa González + acaecido en fecha reciente, Zacarías Cris Espinosa, Raúl Flores Rojas, - Rosa María Ramírez Valdovinos, Sergio - Galván Herrera, Bertha Osvelia Sánchez y José Juan Morales Carrillo, con los - cuales me encuentro ligado por lazos de indelebles recuerdos y por su estima -- ción y afecto.

## A MI ESCUELA Y MAESTROS

Especialmente a los Licenciados: -  
Alfredo González Hernández, María Magdalena Hernández Valencia, María de la Paz Vásquez Rodríguez, Jorge Servín Becerra y Alvaro Muñoz Arcos, quienes han sido designados mis sinodales, en espera de su benevolencia, y a todos aquellos que intervinieron directa e indirectamente, gracias.

## A TI SEÑOR

Gracias por darme la vida y disfrutar -  
de las tristezas y alegrías, porque --  
ellos son los elementos que integran y  
definen los valores humanos, por esto y  
por lo que he logrado, te doy gracias -  
Señor, que estes conmigo.

Por tu amor y generosidad recibida, te-  
pido humildemente me ilumines y me con-  
duzcas con fé, honestidad, rectitud y -  
responsabilidad en mis actividades pro-  
fesionales, me pongo en tus manos, con-  
mis seres queridos y todos aquellos que  
te necesitan. BENDICENOS.

## INDICE GENERAL

PAGINA

### INTRODUCCION

### CAPITULO I

#### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONDOMINIO

I.1.- EN EL DERECHO ROMANO . . . . .	I
I.2.- EDAD MEDIA. . . . .	4
I.3.- EN EL DERECHO FRANCÉS . . . . .	4
I.4.- EN EL DERECHO ESPAÑOL . . . . .	7
I.5.- EN LA LEGISLACION MEXICANA. . . . .	II

### CAPITULO II

#### CONCEPTO DE CONDOMINIO Y FIGURAS JURIDICAS QUE SE RELACIONAN.

2.1.- CONCEPTO DE CONDOMINIO . . . . .	19
2	
2.1.1.- CONDOMINIO VERTICAL . . . . .	23
2.1.2.- CONDOMINIO HORIZONTAL . . . . .	25
2.1.3.- CONDOMINIO MIXTO. . . . .	26
2.2.- TEORIA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD. . . . .	27
2.3.- LA COPROPIEDAD, ESPECIE DE LA PROPIEDAD . . . . .	37
2.4.- TEORIA DE LA SOCIEDAD . . . . .	43

### CAPITULO III

#### EVOLUCION JURIDICA DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN -

**DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA  
EL DISTRITO FEDERAL.**

3.1.- ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA - COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, 1932. . . . .	53
3.2.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES, DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1954.. . . .	60
3.3.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1972. . . . .	85
3.4.- ADICION DEL 9 DE MAYO DE 1986, A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL . .	96
3.5.- DECRETO DE PROMULGACION DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY CONDOMINAL, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, EL 23- DE JUNIO DE 1993 . . . . .	106

**CAPITULO IV**

**PANORAMICA DE LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA, DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

4.1.- CONFLICTIVA EN EL AMBITO SOCIAL. . . . .	I27
4.2.- PROBLEMATICA DE CARACTER ECONOMICO . . . . .	I34
4.3.- CONFLICTIVA DE ASPECTO POLITICO. . . . .	I40
CONCLUSIONES . . . . .	I46
PROPUESTAS . . . . .	I49
BIBLIOGRAFIA . . . . .	I52

## OBJETIVO

El propósito fundamental de este estudio, es un intento por mostrar una panorámica que englobe de manera sencilla y clara, el momento actual por el que atraviezan gran parte de los habitantes del Distrito Federal, mismos que de un tiempo atrás, fueron beneficiados con un crédito para vivienda de interés social, conocidos como: Condóminos Sociales.

Con este modesto trabajo, pretendo afrontar uno de los problemas más serios que tiene el Derecho y que ha sido causa de que la Administración Pública: Las Instituciones de Crédito para la obtención de vivienda y las propias unidades habitacionales, no den los frutos anhelados.

Este problema, es mas grave aún cuando fijamos nuestra atención en el peligro que representa para la familia, ya que esta constituye la base de la sociedad; este es, la conflictiva condominal.

La forma en que se viene desarrollando la vida de tan importante núcleo de habitantes que integran toda una comunidad condominal, dentro de esta gran sociedad capital, --- tiende a generar muy diversos y variados problemas día con día, todos ellos matizados principalmente, por una deficiencia técnica jurídica en el cuerpo legal que los rige, mismo que conlleva a engrandecer a los ya de por sí existentes, -- en los conjuntos habitacionales y que son de naturaleza eco

nómica, política, social, administrativa y por consiguiente legal.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, es el precepto normativo a regular las relaciones entre los condónimos sociales: de éstos con las autoridades delegacionales y de los primeros con diversos prestadores de servicios, ya sean públicos o privados. En este sentido, la legislación ha demostrado poca o casi nula eficacia jurídica, en virtud de que no señala con precisión el juzgado destinado para ventilar las controversias condominales, derivadas de las relaciones antes citadas, lo cual deja en situación desfavorable y con riesgo de que prescriban los derechos de los habitantes de las unidades habitacionales; aunado al hecho, de que los administradores, por falta de una capacitación integral, al pretender resolver dichos problemas, promueva ante instancias equivocadas o fuera del término previsto por la ley.

En consecuencia, se complica el problema y se rompe con la armonía social, se erogan gastos innecesarios que afectan la economía del condominio y que para su resolución, se requiere la participación de las autoridades administrativas y llegar a convenios de carácter político.

Por estos motivos, expongo este trabajo a fin de que el Derecho, se apegue a una realidad cambiante de la sociedad, y éste adecue sus bases y principios, con el objeto de resolver situaciones que se presentan a cada momento, y así

evitar perjuicios a la familia y el deterioro de su habitat.

Este modesto estudio, lo baso en la experiencia personal e investigaciones realizadas en opinión de quienes tienen el afán de servir a su comunidad, con el caracter de administradores, mismos que tratan de recuperar la armonía - perdida entre sus vecinos, así como la estética de la unidad.

Si esta diminuta aportación que hago, con el propósito de buscar solución a uno de los problemas que agobian a nuestra sociedad tiene éxito, quedaré satisfecho y si no alcanzo tal objetivo, quede el mensaje para que en un futuro-no lejano, llegue a dar soluciones que beneficien al país y sea reflejado en bienestar de quienes les toco vivir en los conjuntos y unidades habitacionales.

## INTRODUCCION

El hombre en su breve paso por la tierra, ha requerido satisfacer tres necesidades primarias:

- Alimento para nutrir su cuerpo,
- Vestido para defenderse de la intemperie, y
- Vivienda para formar su hogar y desarrollar su familia.

En la actualidad, a nadie escapa la grave problemática que viven día a día los habitantes del Distrito Federal, - por satisfacer la necesidad de vivienda, y no sólo por lo que respecta a los diversos e importantes conflictos que - conlleva el habitar en una ciudad de la magnitud de la nuestra, sino también por la deficiencia legislativa para regular la vida social en todos sus órdenes.

Al mencionar el Derecho a la vivienda, es referirnos a uno de los postulados fundamentales para la existencia del hombre, y los problemas que entraña han aumentado en forma tan desmesurada que amerita tal consideración, que deben - ser estudiados en forma sistemática, englobándose en una rama especial del Derecho para su mejor estudio.

Recordemos en este marco, las sabias palabras del Doctor Mario de la Cueva, para quien desde el Imperio Romano, - la necesidad de habitación ha constituido una de las más - grandes angustias de la humanidad. Al respecto, cita el Maestro el poema titulado "Los Trabajos y Los Días", donde -- Hesíodo consignaba que para el hombre lo más importante era

la casa, la mujer y el buey labrador, y agrega el Doctor, - que dejaba a los expertos averiguar si el poeta había colocado en forma intencionada, en primer término, a la casa, - pues la realidad social ha sido que los hombres iniciaron - en ella una vida diferente a la de las cuevas de la prehis toria y a la de las chozas y barracas de nuestros tiempos.

En el caso mexicano, la alternativa al agobiante problema habitacional, condujo desde tiempos remotos a satisfacerlo mediante el arrendamiento de la vivienda, construidas principalmente por inversionistas privados.

Posteriormente, uno de los grandes constituyentes de - 1917, el Licenciado Don Natividad Macías, quién en memorable discurso pronunciado el 28 de diciembre de 1916, se refirió posiblemente por primera vez en la historia, a la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones - cómodas e higiénicas. Cuando ni siquiera en las leyes norteamericanas, inglesas o belgas; por entonces las más avanzadas en la materia, no concedían ningún beneficio en este sentido.

Tal concepto, posteriormente queda plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 4º, penúltimo párrafo, consagrando así, el derecho - de la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa.

Sin embargo, las condiciones económicas del país y una débil estructura jurídica, no fueron lo suficientemente apog

yadas ni respaldadas para consolidar y hacer realidad tan anhelada necesidad, originando que, en principio el Estado actuara en forma aislada en la solución del problema de vivienda, y construyera por los años sesentas, los primeros - Centros Urbanos o Conjuntos Habitacionales, denominados; -- Presidente Alemán y Juárez; así como las Unidades Independencia y Santa Fé, las cuales fueron dadas inicialmente en arrendamiento.

Fué, sino hasta años recientes, a través del crecimiento urbano en el área metropolitana de la Ciudad de México, cuando influye éste fenómeno demográfico y se instrumentan diversos programas de vivienda, mismos que han beneficiado a grupos mayoritarios de escasos recursos; y de esta manera ver cristalizada la citada garantía como un derecho, no sólo de los trabajadores, sino también de los empleados al servicio del Estado, a través de la construcción de unidades y conjuntos habitacionales de interés social, mediante la participación de Instituciones sociales de crédito para la vivienda; tanto públicas como privadas, y aquellas que a últimas fechas fueron creadas especialmente para la reconstrucción de las viviendas dañadas por los sismos ocurridos en la Ciudad Capital en el año de 1985.

Miles de mexicanos se han visto favorecidos por éstas políticas de gobierno y por su propio esfuerzo en el disfrute y la garantía de una vivienda que integre su patrimonio-familiar.

De ésta manera, nace en la vida de la sociedad, un grupo importante de ciudadanos, que transpasan su condición de arrendatarios, para convertirse en los llamados Condóminos Sociales, con características muy propias y particulares de su actual realidad, y una nueva situación jurídica, social, económica y política; con obligaciones de copropietarios y derechos ante las diversas instancias administrativas que participan periféricamente al recién creado ente jurídico.

En principio, el ser humano ingresa a un medio diferente al de su origen, donde convivirá con gente que no conoce de poca o casi nula cultura condominal, diferentes hábitos y costumbres, diversos credos religiosos y políticos y más aún, con escaso sentido de solidaridad vecinal.

En este sentido la Ley Sobre el Régimen de Propiedad - en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal: dispositivo jurídico que regula específicamente la conducta y vida del titular del condominio y la de su familia, a partir del momento en que habita su casa, nunca se le garantizó el derecho de recibir una adecuada capacitación, que le permitiera al acreditado, conocer perfectamente las partes y elementos que conforman su conjunto, y el marco legal que lo regula y demás preceptos jurídicos que giran en torno a las unidades habitacionales.

Por otra parte, el condómino no fué orientado ni capacitado para que algún día y mediante elecciones, desempeña-

ra el difícil y honorífico cargo de administrador o presidente de su conjunto o unidad habitacional. Tampoco ha sido asesorado para conocer a manera de introducción el Derecho-Administrativo y que, en su caso, el administrador, esté en posibilidad de distinguir las diferentes autoridades y sus-funciones, las diversas instancias administrativas a seguir con el objeto de encausar y solucionar los problemas tan -- complejos que presentan las unidades y conjuntos habitacio-nales.

Esto, debido a que en los condóminos sociales, se ha - venido descargando la responsabilidad de la atención de los servicios públicos, como son: Pavimentación, red hidráulica vigilancia, recolección de basura, mantenimiento de áreas - verdes, entre otros servicios, que por su propia naturaleza corresponden directamente a la Administración Pública, por-conducto de las Delegaciones del Departamento del Distrito-Federal.

La atención que se les ha brindado en los últimos años no ha sido enfocada en la gran complejidad de su problemáti-ca, invitados a autoadministrarse, se les ha constituido co-mo pequeñas ciudades autónomas a los servicios que prestan las Delegaciones; por otra parte, la concentración humana - en espacios reducidos, ha condensado la inseguridad pública la insuficiencia del abasto, la educación, la asistencia a-la salud y la seguridad social.

Lo anterior, aunado a una modificada Ley Sobre el Régi

gimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en los años de 1972, 1986 y 1993; a un Reglamento Interno del Condominio y ante la carencia de Juzgados destinados a ventilar asuntos de caracter condominal, han - hecho evidente su eficacia jurídica; ante esto, los condóminos sociales presentan una problemática, que se ha tornado - patente en una falta de credibilidad ciudadana.

## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONDOMINIO.

I.1.- EN EL DERECHO ROMANO

I.2.- EDAD MEDIA.

I.3.- EN EL DERECHO FRANCES.

I.4.- EN EL DERECHO ESPANOL.

I.5.- EN LA LEGISLACION MEXICANA.

## CAPITULO I

## ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONDOMINIO

## I.I.- EN EL DERECHO ROMANO.

No resulta fácil determinar si la Institución del condominio tuvo su origen en Roma, ya que al leer el Digesto, no encuentre ningún antecedente que lo demuestre. Sin embargo, el antecedente remoto que parece ser más directo de dicha Institución jurídica, lo es el Decreto de la LEX ICILIA ED ADVENTINO, en el año 289 de la fundación de Roma.

Dicho cuerpo legislativo del Derecho Romano, permitía a numerosas familias de plebeyos (que no tenían medios propios suficientes para edificar) habitar en el Monte Adventino o Monte Sacro y se unieran para construir edificios en suelo común, dividiéndose luego en pisos y en proporción a lo aportado por cada uno de ellos.

Por otra parte, nos dice Tito Livio: "En la ciudad y en el exterior todo estaba tranquilo; pero la escasez de -- granos a consecuencia de excesivas lluvias peso sobre el -- pueblo, y se dió la Lex Icilia, repartándose el Monte Adventino, entre los plebeyos" (I)

Pero ya desde esa época, los problemas de técnica legislativa empezaban a resultar como valladar insalvable en esta materia. En efecto, mientras que por una parte un orde

(I) TITO LIVIO.- "Decadas de la Historia Romana".- Tomo I.- Primera Edición. 1987 S.E.P. D.G. Publicaciones y Medio.

namiento jurídico permitía a los plebeyos y sus familias habitar en edificaciones erigidas en suelo común, por la otra, el CORPUS IURIS CIVILIS ROMANI, no sólo no lo contemplaba sino que se oponía terminantemente en aras del principio jurídico SUPERFICIES SOLO CREDIT, que incluso subsiste hasta nuestra época como es de verse en la fracción I del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, que se refiere a la propiedad del suelo y de las edificaciones en el erigidas, en favor del dueño, expresa o presuntivamente por ministerio de ley.

En opinión personal, la Lex Icilia, no creó ni quiso crear un sistema de propiedad condominal por planos horizontales, ni configurar una institución distinta del derecho real de superficie, más bien, al ser precaria la situación de los plebeyos en esos años en Roma, se acordó que los mismos moraran en el Monte Aventino.

Se ha querido fundar la idea de que los romanos, ya conocían la división de casas por pisos, como cita Papiniano en el texto del Digesto: "Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, por que 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" (2)

(2) A. DOERS, TEJEDA, P. FUENTESECA, M. GARCIA GARRIDO Y J. BURILLO. "El Digesto de Justiniano" Ed. Aranzadi. Tomo-III.- Pamplona. 1975.

En el libro titulado: "La propiedad sobre pisos y habitaciones", Jerónimo Gonzalez, cita lo siguiente: "No se puede obtener una argumentación evidente para defender la opinión de que en Roma, se conocía la propiedad en condominio, o bien por pisos, partiendo de la especialidad de la servidumbre urbana *ONERIS FRENENDI*, que autorizaba a un propietario para apoyar una construcción o parte de la misma sobre muros, paredes, bóvedas o columnas del vecino, porque si -- también en estas hipótesis el dueño del suelo no adquiría la propiedad de la galería, piso o edificación que se reputaba propios del titular de la servidumbre, ni las fuentes son -- lo bastante explícitas para regular los casos de comunidad en una sola palabra pro-diviso, ni en el escueto marco de la servidumbre, podrían encajarse las complejas relaciones jurídicas derivadas de tal situación" (3)

Sin embargo, estos antecedentes deben admitirse con -- ciertas prevenciones, toda vez que los mismos, unicamente -- demuestran que tales argumentos éran sólo conocidos por los juristas romanos, pero no determinan a concluir de que en Roma existiera dicha Institución, considerando que la exacta interpretación de la lectura de los referidos textos, -- sólo cuando pudiera conducir a una posibilidad de propiedad dividida por planos, prueban que se refieren a divisiones -- verticales y no horizontales.

En consecuencia, se concluye que la división de casas -- por pisos no existió en Roma, al no encontrar en la legislación romana, el antecedente de nuestra actual regulación ju

(3) GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO.- "Propiedad Sobre Pisos--y Habitaciones". Editorial Madrid. 1948. Primera Edición.

rídica sobre esta modalidad de la propiedad, Siendo necesaria que la evolución jurídica continuara su camino a través del tiempo, antes de llegar a la legislación que sobre tal base se reglamenta la figura condominal.

### I. 2.- EDAD MEDIA

No fue sino hasta la Edad Media, cuando surge como tal la Institución jurídica en estudio, debido también como hoy a la imperiosa necesidad de habitación y a la imposibilidad de crecimiento horizontal de las ciudades feudales, por razón de su amurallamiento de guerra, lo cuál obligó a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas. Además, cuando los señores feudales se hallaban en pugnas políticas que los llevaban a combatir entre ellos, - los campesinos se refugiaban en el castillo del señor feudal, donde éste se veía obligado a levantar y poner un techo que diera protección a la familia del campesino.

### I.3.- EN EL DERECHO FRANCES

Francia fue el primer país que introdujo y reguló jurídicamente esta Institución en su cuerpo legislativo civil, después de haberla aceptado como costumbre en los ordenamientos jurídicos provinciales D'ORLEANS Y AUXERRES, entre otras.

La costumbre D'ORLEANS del año de 1509, queda redactada jurídicamente en los términos del artículo 257, que di-

ce: "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 del primer piso; y está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella-hasta dicho primer piso, juntamente con las aceras del pavimento de este, si no hay convención en contrario, serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas"

Esta costumbre D'ORLEANS, posteriormente influye en Francia, cuando se redacta el Código de Napoleón, y se incluye por primera vez en un Código: antecedentes jurídicos-relacionados con el condominio horizontal, cuya redacción en su artículo 664 era la siguiente: "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no reglan el modo de las reparaciones y reconstrucciones, deben realizarse de la siguiente manera: las paredes maestras y el techo corren por cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso hace el solado sobre el que camina. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce a éste; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce al suyo, y así sucesivamente" (4)

No obstante que esta reglamentación peca de insuficiente, al referirse únicamente a algunos gastos de reparación y reconstrucciones de cosas comunes y a pesar de no definir

(4) BEATLE VAZQUEZ, MANUEL.- "La propiedad de Casas Por Pisos".- Séptima Edición. Editorial Marfil, S.A., España. 1973.

dicha propiedad, ni especificar los derechos y obligaciones de cada propietario, inspiró a otros códigos civiles, como fueron el italiano y español, que más adelante veremos, entre otros.

En cuanto a la costumbre verbal de AUXERRES del año de 1561, queda consagrada su redacción en el artículo que dice "Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y a la otra la de encima, aquél a quien pertenece la parte baja, esta obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y está obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer otro tanto en lo alto, y de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño..." (5)

Podemos mencionar otras costumbres como la de NANTES, donde la división de casas por pisos tomó una importancia muy grande y fue reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita del lugar. Y la de RENNES, en el año de 1720, fecha en que se declaró durante cinco días un incendio sin precedentes en la historia de la ciudad, destruyendo treinta y dos calles y ochocientas cincuenta casas, dejando como consecuencia, que aproximadamente, ocho mil familias se encontraran sin abrigo, habiendo perdido la totalidad de sus bienes. Los habitantes, se agruparon para lograr la reconstrucción, reunieron recursos y edificaron sus casas con gastos comunes; cada persona llegaba a ser propietario de un

(5) POIRIER, PIERRE.- "La propiedad horizontal". Traducción de Ardell E. Salas.- Segunda Edición.- Arayu. Buenos Aires. 1955.

piso o de una fracción de la casa en proporción de su aportación.

#### I.4.- EN EL DERECHO ESPAÑOL

La evolución histórica que ha seguido en España la propiedad condominal, fué similar a la que se dió en las civilizaciones romana y francesa. Además, el sistema jurídico Español, cuyos ordenamientos en una época fueron Derecho Vi gente en nuestro país, sí la reguló debidamente e incluso innovó la conceptualización utilizada para dicha institución, incorporando el vocablo aparcerero, que deriva del latín AD PARTIARUS, y que significa...LA TITULARIDAD DE UNA PARTE DE UN EDIFICIO, SIN QUE EN SU PROPIEDAD SE HALLE CONFIGURADA UNA COMUNIDAD SIMPLE.

Esta innovación queda contenida en el artículo 52I del proyecto inicial del Código Civil Español, del año de 1851, que inspirado en el artículo 664 del Código Napoleónico, regulaba la Institución de la propiedad horizontal. Introduciendo también en dicho proyecto, la innovación relativa a la forma de sufragar los gastos destinados a la construcción de escaleras en los edificios, en relación al uso que hacían de las escaleras los condueños de pisos superiores, y su redacción es la siguiente:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deberán contribuir a las obras ne

cesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

Cada propietario costeará el suelo de su piso: el pavimento del portal, puerta de entrada, patios comunes y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata (sic) por todos los propietarios.

La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeará a prorrata (sic) entre todos, e~~s~~epto (sic) - el dueño del piso bajo: la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, e~~s~~epto (sic) los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente."

Posteriormente, el Código Civil Español de 1889, se inspira en el texto del artículo 521 del Código Civil Español de 1851 y da vida jurídica al artículo 396, para quedar redactado de la siguiente manera:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no exista pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

I.- Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los pro-

pietarios, en proporción al valor de su piso;

2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso, el pavimento del portal, puertas de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a cada uno - su parte, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el - primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajos y primero, y así sucesivamente." (6)

Al analizar este artículo 396, a pesar de ser un avance en la Institución Condominal de esa época, omite señalar los derechos y obligaciones de los condueños, ni determina que partes del piso de una casa podrían constituir o ser objeto de propiedad horizontal.

Por otra parte, tampoco especifica la forma de contribuir a los gastos generales, ni señala con precisión cuales son los bienes de uso común, únicamente dice: ...y las demás cosas de uso común.

Este artículo 396 del Código Civil Español, posteriormente es reformado por una ley publicada el 26 de octubre de 1939, y su redacción es la siguiente:

"Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de pisos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propie--

(6) BRATLE VAZQUEZ, MANUEL.- Ob. Cit.

dad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, edificaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres."

Al analizar este nuevo artículo del Código Civil Español de 1939, que derogó al de 1851, se aprecian las importantes aportaciones que produjeron las reformas en el derecho de propiedad, que son las siguientes:

Como ya se indicó anteriormente, la redacción del artículo 396, no especificó los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las partes privativas y comunes. En esta segunda redacción, el artículo, determina que los distintos propietarios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Asimismo, define cuales son los elementos de uso común tales como el suelo, sótanos, muros, fosos, patios, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües y servidumbres.

Aportando el principio de que, el derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio, sólo son enajenables gravables o embargables por terceros, conjuntamente con la propiedad privativa, de la cual es accesorio inseparable e

indivisible.

De los principios y criterios introducidos en este artículo 396 del Código Civil Español, hacen que se considere como la base que constituye la primera legislación de la época moderna que regula sobre la propiedad condominal horizontal, y la cual sirvió de inspiración para muchas otras legislaciones que le precedieron. (7)

#### I.5.- EN LA LEGISLACION MEXICANA

En la época de la Colonia e inicios de la Independencia, no encontré antecedentes jurídicos aplicables al condominio, siendo comprensible esta ausencia de regulación, en razón a que en ese tiempo, había escasez de población y -- gran extensión del territorio mexicano, lo que hacía innecesaria la división de casas por pisos.

Además, en esas épocas, el pueblo de México era eminentemente agrícola, por lo que el problema de casa habitación no existía, debido a dicha actividad. Es necesario referirnos a los distintos tipos de tenencia de la tierra, en tiempos anteriores de la Colonia; para formarnos una idea de como de la tenencia de la tierra o mejor dicho, del reparto de las tierras, emana el problema actual de la vivienda, la cual se ha agudizado en forma paralela al desarrollo Político, Social y Económico de México. Nos dice Artemio del Valle Arizpe, al respecto de las habitaciones:

(7) NAVARRO ASPEITIA.- "Naturaleza y Regulación de la Propiedad de Casas Por Pisos." Editorial Barcelona. 1942.

"Había y hay todavía en esta ciudad muy hermosas y muy buenas casas de señores, tan grandes y con tantas estancias aposentos y jardines, arriba y abajo, que era cosa maravillosa de ver. Yo entré más de cuatro veces en una casa del Señor Principal, sin mas fin que el de verla, y siempre andaba yo tanto que me cansaba, de modo que nunca llegue a verla toda. Era costumbre que a la entrada de todas las casas de los señores, hubiese grandísimas salas y estancias--alrededor de un gran patio; pero allí había una sala tan grande, que cabían en ella con toda comodidad más de tres mil personas. Y era tanta su extensión, que en el piso de arriba había un terreno donde treinta hombres a caballo pudieran correr cañas como en una plaza.

Esta gran ciudad de Temistitán es algo más larga que ancha, y en el medio de ella, donde estaban la mezquita mayor y las casas del señor, se edificó el barrio y fortaleza de los españoles, tan bien ordenada y de tan hermosas plazas y calles como cualquiera otra ciudad del mundo. Las calles son anchas y extensas, formadas con hermosas y magníficas casas de mezcla y ladrillo, todas de la misma altura, salvo algunas que tienen torres; y por esta igualdad parecen mucho mejor que las demás. Se cuentan en este barrio ocuadadelas de los españoles más de cuatrocientas casas principales, que ninguna ciudad de España las tiene por tan gran trecho mejores ni mas grandes; y todas son casas fuertes por ser labradas de calicanto." (8)

Por otra parte, encontramos en la época Precolonial,--

(8) VALLE-ARISPE, ARTEMIO DE.- "Historia de la Ciudad de México." Según los relatos de sus cronistas.- Editorial Jus, S.A., Quinta Edición. 1977.

la existencia del Pillalli, que eran posesiones antiguas de los Pipiltzín, transmitidas de Padres a los hijos o concedidas por el Rey en Galardón de los servicios hechos en favor del Señorío. También encontramos el Teotlalpan, las cuales estaban destinadas a sufragar los gastos del culto; otro tipo de propiedad que encontramos en esa época, es el Milchimalli, las cuales estaban destinadas para suministrar víveres al ejército en tiempos de guerra: asimismo, encontramos el Calpulli que era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta. Como se ve claramente, en esta época no existía el problema de la vivienda.

Por otra parte, en la época Colonial encontramos los siguientes tipos de propiedad: Mercedes, que se les dotaba a los conquistadores y colonizadores para sembrar, las cuales se daban en diferentes extenciones, según los servicios a la corona, los méritos del solicitante y la calidad de la tierra, implicando en un principio junto con la repartición de tierras, el reparto de indígenas que en ellas se encontraban; además encontramos las Caballerías, que eran una medida de tierra que se daba en merced a un soldado de caballería; la Peonía, que era una medida de tierra que le daban en merced a un soldado de Infantería; la Suerte, que era un solar para labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación; la Compraventa, que era tierra de la Nueva España, pertenecientes al tesoro Real, que pasaron a manos de los particulares por simple compra--

venta; Prescripción, que se daban en favor de alguien sobre tierras realengas y el término variaba de acuerdo con la -- buena o mala fe del poseedor, éstas eran propiedades de tipo individual.

Asimismo, encontramos propiedades de tipo colectivo en la época Colonial, tales como: El fundo legal, que era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo con su iglesia, edificios públicos y casa de los pobladores Ejido y Dehesa, que era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra ni planta, dedicado al solaz de la comunidad, se creó con caracter comunal e inagenable; la dehesa, era el lugar donde se llevaba a pastar el ganado, institución creada también con la naturaleza señalada para el ejido; el Propio, los productos de esta institución se dedicaban a sufragar los gastos públicos, tierras de común Repartimiento, que eran tierras comunales, pero de disfrute individual que se sorteaban entre los habitantes de un pueblo a fin de que las cultivaran; Montes, Pastos y Aguas, -- tanto españoles como indígenas debían disfrutar en común, los montes, los pastos y las aguas.

Finalmente, encontramos también instituciones internas como son: La composición, que era una institución mediante la cual, algunos terratenientes se hicieron de tierras realengas o de otros particulares; las Capitulaciones las cuales se les asignaban a personas que se comprometían a colonizar un pueblo y en pago se les daba determinada cantidad de tierras, y por último, encontramos la Reducción de Indí-

genas, que eran los pueblos de fundación indígena.

Por lo anterior, se concluye que en esas épocas no -- existían problemas de carácter habitacional. Razón por la -- cual no pudo surgir la Institución del Condominio, sino hag ta el momento en que el crecimiento desmesurado de la pobla -- ción en la gran capital, creó el imperativo de dar a cada -- habitante o grupo de ellos un hogar para su familia.

El proceso evolutivo que ha tenido la Institución del Régimen de Propiedad en Condominio en el Derecho Mexicano, -- inicia su gestación después de la época de la Independencia aún cuando no existía verdadera necesidad que justificara -- su inclusión en el cuerpo legislativo; siendo Don Benito -- Juárez, quién no deja de pensar en la idea de un Código Ci -- vil que norme la vida de los mexicanos, y de ahí que cuando se restableció el régimen legal republicano, ordenara la inmediata constitución de una comisión codificadora, com -- puesta por los CC. Licenciados: Mariano Yáñez, José María -- Lafragua, Isidoro Montiel y Rafael Dondé, la cual se avocó a elaborar el primer proyecto del Código Civil de 1870, mis mo que comenzó a regir a partir del 1 de marzo de 1871.

Este código, se dictó en principio, exclusivamente pa -- ra el Distrito Federal y el Territorio de Baja California, -- sentando así un precedente lamentable, por cuanto debiera -- haber sido único para toda la República, siguiendo de este modo la tendencia generalizada en los Estados Federados de la época. Sin embargo, sucesivamente y en breve espacio de

tiempo, la inmensa mayoría de los Estados de la República Mexicana, adoptó el texto del Código Civil de 1870, mediante acuerdo de sus respectivas legislaturas. Esta voluntad de adoptar el Código Civil del Distrito Federal y el Territorio de Baja California, subsanó en parte el vicio original de su limitada jurisdicción territorial.

Es en el artículo II20 de dicho ordenamiento legal, donde por primera vez en su redacción, se incluyen los siguientes ordenamientos:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

- I.- Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.
- 2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso.
- 3.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.
- 4.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al-

segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente."

Estos conceptos quedan integrados dentro del Libro Segundo denominado "DE LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODIFICACIONES" Título Sexto "DE LAS SERVIDUMBRES" Capítulo V "DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERÍA."

No obstante, esta inclusión en nuestro cuerpo legislativo, no se apegaban a una realidad social de la capital mexicana, simplemente fué una copia inspirada del artículo 664 del Código de Napoleón, cuya redacción es casi literal, con pequeñas variantes que no alteran su esencia; el cual se inspiró del antiguo proyecto del artículo 521 del Código Civil Español de 1851.

Dicha reglamentación, pasa posteriormente al artículo 1014 del nuevo Código Civil para el Distrito Federal de 1884, con la misma ubicación y en los mismos términos.

En 1928, por disposición de la Secretaria de Gobernación, se integró una comisión que tuvo como función formular un proyecto de código civil, el cual fué publicado el 25 de abril del mismo año.

Este proyecto reformado por sus autores después de haber considerado las observaciones hechas, llegó a ser el código civil que rige actualmente en el Distrito Federal, -

cuya vigencia data del 1 de octubre de 1932, promulgado el 30 de agosto de 1928, por el entonces Señor Presidente Don Plutarco Elías Calles, y reubicando el contenido del artículo 1014 en el artículo 942, cuya redacción contiene pequeños cambios y adiciones sin importancia, siendo casi idénticos a los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, respectivamente.

Finalmente, el artículo 942 pasa a ser el 951 en su redacción definitiva, pero con la única innovación de que en lugar de colocar al precepto en el Título relativo "DE LAS SERVIDUMBRES" como lo hacían los anteriores códigos, inspirados en los proyectos Español de 1851 y del Código de Napoleón, ahora se le reubica dentro del Capítulo VI de la "CO-PROPIEDAD", Título Cuarto "DE LA PROPIEDAD" Libro Segundo-- "DE LOS BIENES", de lo cual se hablará mas adelante.

## C A P I T U L O   I I

CONCEPTO DE CONDOMINIO Y FIGURAS JURIDICAS QUE SE  
RELACIONAN.

2.1.- CONCEPTO DE CONDOMINIO

2.1.1.- CONDOMINIO VERTICAL.

2.1.2.- CONDOMINIO HORIZONTAL.

2.1.3.- CONDOMINIO MIXTO.

2.2.- TEORIA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD

2.3.- LA COPROPIEDAD, ESPECIE DE LA PROPIEDAD.

2.4.- TEORIA DE LA SOCIEDAD.

CONCEPTO DE CONDOMINIO Y FIGURAS JURIDICAS QUE SE RELACIONAN.

2.1.- DEFINICION Y CONCEPTO DE CONDOMINIO.

Propiamente dicho ni en la doctrina ni en la Ley existe una definición jurídica del concepto de Condominio, sino mas bien una descripción de las situaciones a través de las cuales puede surgir un condominio.

El Diccionario de la Real Academia Española, nos define del Latín Medieval, como condominio, al dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas.(9) Otra definición es la Inglesa, que lo conceptualiza como: Un edificio poseído en régimen de propiedad horizontal.

La Enciclopedia Jurídica Omeba, nos 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, es decir, dos o más personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa:mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada uno puede tener.(10)

En el caso de inmuebles, este tiene la característica de que, ningún condómino es propietario exclusivo de cual-

(9).- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA.- Diccionario de la Lengua Española. XXI Edición. Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid. 1992.

(10).- Enciclopedia Jurídica Omeba.- Editorial Bibliográfica Argentina. Tomo III.- Buenos Aires, Argentina.--- 1975.

quier porción de la cosa. Su derecho consiste en una parte-ideal, indivisa o alícuota que se expresa en una cantidad,- la frase parte ideal, así como la alícuota u otras análogas paso a través de los glosadores a los autores modernos. Así mismo, su naturaleza, conforme a lo expuesto, el condominio es una situación especial dentro del derecho de propiedad,- pues a los condóminos reunidos competen todas las atribuciones inherentes al condominio y porque cada uno de ellos -- ejerce también este derecho amplio sobre la parte indivisa.

El concepto de condominio que describe el Tratadista - Rojina Villegas, es el nombre que se ha dado a esta modalidad de la propiedad. Si tomamos el término modalidad en su sentido amplio, es decir, no referido al palzo o a la condición, a la carga, o al modo, sino que lo hacemos en la forma mas correcta que emplea al artículo 27 constitucional, al declarar que la propiedad privada puede sufrir las modalidades que dicte el interés público, comprenderemos que, en la vida moderna aún cuando también tuvo sus raíces históricas, se ha puesto de moda la llamada propiedad por pisos, en don de el dueño de cada piso no es dueño íntegro del terreno sobre el cual se levanta el edificio, ni de las paredes maestras, ni de los pasillos, ni de los elevadores, ni en fin,- de todo este conjunto de cosas comunes que le dan servicio- a esta especial forma de condominio. (II)

En otro orden de ideas, el mencionar el nombre de condominio, nos conduce a pensar o imaginar en uno o varios - edificios de departamentos, destinados principalmente para

(II).- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "Derecho Civil Mexicano".- Tomo III- Bienes, derechos reales y posesiones.- Sexta Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

habitación u otros fines, cuya propiedad estará compartida entre varios propietarios que se denominan condueños; edificios construidos con el objeto de abaratar los costos de -- edificación y ponerlos al alcance económico de adquisición lo mas barato posible para sus compradores, incluyendo costos bajos en los trámites de servicios, autorizaciones, licencias de construcción, pagos de impuestos; entre otros, - que de gestionarse en forma individual, resultarían mas onerosos. Obviamente que la propiedad estará compartida entre los dueños colindantes de cada departamento o vivienda. En consecuencia, el término de condominio sin duda alguna resulta ser en su connotación jurídica, sinónimo de copropiedad, además de que en la institución que se analiza, existen dos elementos inseparables del condominio; un elemento principal y otro accesorio común e indivisible del inmueble, necesario para su adecuado uso o disfrute. Lógicamente que estos elementos van íntimamente ligados a un bien inmueble de nominado edificio, necesario para que sea posible la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

El elemento principal en el condominio resulta ser la propiedad del departamento o vivienda, donde la privacidad - inicia en el momento de cerrar el dueño la puerta y este - se responsabiliza de su propiedad de manera individual, sometida absoluta y exclusivamente a su libre voluntad y su - disposición no necesita el consentimiento de los demás - propietarios, dentro de las limitaciones establecidas por - la ley que rige esta modalidad de la propiedad.

La ley considera que son elementos comunes aquellos -

bienes accesorios e indivisibles del inmuebles, necesarios para su adecuado uso o disfrute, que deben ser empleados en común por los distintos dueños de los departamentos que constituyen el condominio o unidad y que a diferencia del elemento principal, para su disposición individual requieren del consentimiento de los demás condueños, en virtud de que los elementos comunes tienen la característica de ser proindiviso, en términos del artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, y son; el terreno, corredores elevadores, cimientos, escaleras, puertas de entrada, jardines, estacionamientos, cisternas, pozos, locales de reunión social, bombas y motores, drenaje, etc.

A la luz de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, el régimen de propiedad en condominio es una mezcla del Derecho Real de Propiedad y de su especie la Copropiedad. Analizando lo que el legislador quiso dar a entender que era un Condominio, derivado de la lectura del artículo 951 del Código Civil, podemos resumir que hay Condominio cuando una persona es dueña de una parte de un inmueble, ya sea departamento casa, vivienda o local, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a vía pública y a su vez un derecho de copropiedad de esos elementos comunes. Es decir se puede llegar a ser propietario de un inmueble dentro de otro por una ficción de ley.

El artículo 2do. de la referida ley condoninal, describe a continuación cuando puede originarse el régimen de pro

propiedad en condominio:

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, pertenescan 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 reserve 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 indivisible.

Como puede verse, el problema de esta descripción del- condominio surge al contraponer los conceptos tradicionales actualmente en vigor, de propiedad de un inmuebles y de -propiedad de un departamento, vivienda, casa o local con -- elementos comunes. la contraposición de estas ideas se ex- plicará mas adelante en el mismo capítulo, al tratar de distinguir los conceptos de Derecho Real de Propiedad, Gopro- piedad y Sociedad.

## 2.I.I.- CONDOMINIO VERTICAL.

Para comprender las diferencias entre condominio verti

cal, horizontal y mixto, es preciso hacer comparaciones entre ellos, toda vez que la ley condominal los menciona pero no los define con precisión, como es de verse en el artículo Iro. que dice:

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

De la redacción anterior, se interpreta que la ley solo contempla al condominio vertical, siguiendo con la idea tradicional que dio origen al condominio en la época romana con la lex Icilia, cuando se dividieron las casas por pisos, y que en opinión general aceptada por la doctrina, la legislación y la jurisprudencia, se origina cuando una casa o edificio, pertenece por pisos a distintas personas y cada uno de ellos es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su piso o departamento. Actualmente se ha suprimido del texto la referencia de pisos, por tratarse de un término vago e impreciso, y se ha incluido el de casas.

Ahora bien, es requisito esencial que el edificio al dividirse por departamentos, viviendas, casas o locales, --

permita que la división se lleve a cabo con cierto grado de sustantividad e independencia, en relación con los demás residentes, y pueda ser objeto de un derecho de propiedad individual, permitiendo la comodidad para que los diferentes departamentos, viviendas o locales, sean susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública. (I2)

## 2.1.2.- CONDOMINIO HORIZONTAL.

Los denominados condominios horizontales, también están sujetos a lo indicado por el artículo Iro. de la ley condominal, aunque sin hacer una definición precisa. Sin embargo, al igual que los condóminos verticales, deben caracterizarse por ser susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, y cada uno de los condóminos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa o local, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. A diferencia de los condóminos verticales, este tipo de condominio, normalmente se da en unidades habitacionales de tipo residencial por el costo del terreno y ocasionalmente son de interés social o popular en el Distrito Federal o Área conurbana.

Se considera que el condominio horizontal, es el más recomendable para vivir, al ofrecer a sus habitantes mejor

(I2).- BORJA MARTINEZ MANUEL.- "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano"- Editorial Porrúa,- S.A. México, MCMLVII. (1957)

bienestar social y mayor privacidad, en relación con los demás condóminos, asimismo, asegura la convivencia tranquila, pacífica y ordenada, al no tener que compartir en copropiedad el techo, los muros o el piso con otros condóminos, únicamente se comparten las áreas comunes.

### 2.1.3.- CONDOMINIO MIXTO.

Son aquellos que al igual que los verticales y horizontales, están sujetos a la misma legislación, y ambos se hayan construidos dentro de un mismo inmueble.

José Luis Ordoñez, nos define al condominio mixto --- "cuando el condominio lo constituyen varios edificios, incluyendo en algunas ocasiones casas unifamiliares o duplex, el cual generalmente cuenta con calles de acceso, andadores pequeñas áreas verdes y espacios para estacionar vehículos, aunque no siempre"(13)

Este tipo de condominios, al igual que los anteriores son reguladas sus construcciones por el Departamento del -- Distrito Federal, el cual solo autoriza licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, - casas o locales por condominio, aun cuando este y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional, en - términos de lo previsto por el artículo 3ro. de la ley condominal.

Se considera que este tipo de condominio, ha sido el-

(13).- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS.- "Todo Sobre la Administración de Condominios".- Editorial Limusa, S.A. DE C.V. Primera Edición. México, 1991.

el creador de verdaderos gigantes habitacionales, como podríamos mencionar la Unidad Vallejo-Patera, Balbuena, El Rosario con un número total de 17,263 viviendas y 120,000 habitantes, Unidad Santa Fe; por citar algunas. La experiencia a demostrado que las unidades o conjuntos habitacionales o condominios mixtos, satisfacen mejor la necesidad de vivienda, al aprovechar al máximo los espacios de terreno y de las estructuras, generando el mayor número de viviendas. Sin embargo, contrario a este fin, se propicia la falta de vida comunitaria, nula privacidad en su vida familiar, menor respeto a la dignidad humana, inseguridad pública y, entre otros problemas, es importante señalar el descuido a la estructura de los edificios, originando la incuria condominal en razón de la alta concentración humana.

## 2.2.- TEORIA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD.

Al analizar el Derecho Real de Propiedad, debemos comprender que toda norma jurídica tiene como finalidad regular las relaciones entre personas, físicas o morales; y estas relaciones jurídicas, traen aparejado derechos y obligaciones; de ahí que el contenido de todos los códigos y leyes sea el establecimiento, sistemático y ordenado de esos derechos y obligaciones.

Nuestra legislación civil clasifica las relaciones jurídicas en familiares y patrimoniales; las primeras se encuentran reguladas por el Derecho de Familia, y establece-

los derechos y obligaciones que tienen las personas físicas entre sí, por el simple hecho de ser personas, estableciendo las normas que regulan las Instituciones del Matrimonio, la Filiación, la Adopción, la Ausencia, etcétera. Las relaciones patrimoniales son aquellas reguladas por el Derecho-Civil distintas de las familiares, caracterizadas por tener un contenido pecunario, es decir, que todos los derechos y obligaciones derivados de este tipo de relaciones son susceptibles de determinación económica, a favor de su titular.

El concepto de derechos de carácter patrimonial, en lo sucesivo se deberá entender limitado a los derechos patrimoniales; en virtud de que la materia objeto de estudio son las relaciones jurídicas derivadas de un bien inmueble-apreciable en dinero.

El estudio de los derechos en materia civil, a través de la historia, ha sido objeto de grandes conflictos y creación de muchas teorías; no todos los juristas han estado de acuerdo en una misma clasificación aplicable a los mismos, dando origen a las teorías Clásica Dualista y Monista.

La teoría clásica dualista creada o elaborada por Aubry y Rau y confirmada por Bonnecase, establece la existencia de dos especies de derechos: Derechos Reales y Derechos Personales. Esta teoría considera como Derechos reales aquellos por virtud de los cuales una persona ejerce un poder jurídico sobre una cosa específica, de manera directa e inmediata, pudiendo obtener de ésta el grado de aprovechamiento legitimado por el título que la detenta y cuya facultad-

o ejercicio es oponible erga omnes. Asimismo, determina que Derecho Personal es aquel que tiene una persona llamado acreedor la cual está facultada para exigir a otro llamado deudor, la obligación de una conducta de dar, de hacer o de no hacer.

Esta teoría encuentra su oposición en las teorías monistas sostenidas por Gazin y Gaudemet, que niegan la existencia de dos clases de derechos, y asemejan a los Derechos Personales con los Derechos Reales, argumentando que existiendo la posibilidad de que los sujetos de una relación puedan ceder ya sean sus derechos o sus obligaciones, las relaciones ya no son personales, y lo único que siempre subsiste es el objeto de toda relación, por lo que los derechos derivados de éstas tienen el caracter de reales. En el extremo opuesto, se hayan otras teorías monistas iniciadas por Ortolán y ampliadas por Planiol y Demogue que establecen que solamente existen derechos personales, ya que no pueden existir relaciones jurídicas entre las personas y las cosas, estableciendo que frente a cada derecho que tenga un sujeto, siempre existirá un deudor obligado frente a quien ejercerlo, ya sea que éste último sea determinado o indeterminable. (I4)

Para efectos de sustentar el presente trabajo y en concordancia con la tendencia tomada por la doctrina y la legislación mexicana, se reconoce y se acepta como válida la teoría clásica dualista, es decir, reconociendo que los

(I4).- PLANIOL, MARCEL y RIPERT, GEORGES.- "Tratado Práctico de Derecho Civil Frances". Tomo III.- Ed. Cultural, S.A., Habana; 1946.

derechos patrimoniales se dividen en dos clases, derechos--  
reales y derechos personales.

En la actualidad, el Código Civil reconoce la existen-  
cia de siete diversas formas por las que jurídicamente se -  
puede aprovechar una cosa, regulando los derechos reales de  
Propiedad, Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbre, Hipoteca  
y Prenda.

Es factible establecer que si hay posibilidad mate---  
rial y jurídica de que existan otros derechos reales distin-  
tos a los específicamente previstos por el Código, ya que -  
todos los bienes pueden ser aprovechados de diversas mane--  
ras dependiendo de la necesidad que se requiera satisfacer-  
con determinado bien. Si una cosa, por su naturaleza intrín-  
seca, está en posibilidad de que se utilice de alguna mane-  
ra aún no prevista por ninguna legislación, y cuya utiliza-  
ción pueda llegar a tener consecuencias jurídicas, se puede  
llegar a reconocer esa forma de detentación como otro dere-  
cho real. A manera de ejemplo hay que recordar que el Códig-  
o suprimió la regulación de los derechos reales de enfiteu-  
sis y anticresis por considerarlos limitantes de la circula-  
ción de la riqueza, hecho que confirma la posibilidad de --  
existencia de otros tipos de derechos reales.

La importancia de establecer si un derecho tiene la--  
característica de ser real, radica en que a través de los -  
derechos reales las personas detentan una gran parte de la

riqueza, por lo que es necesario una regulación especial de los mismos para proteger a sus titulares y que estos no sean perturbados en su patrimonio. Esa protección patrimonial se encuentra , entre otros, en dos derechos específicos que se otorgan a los titulares de los derechos reales: el derecho de persecución y el derecho de preferencia. El primero permite al titular del derecho real recuperar la cosa de cualquier otro tenedor, para así poder detentar, usar y gozar dicha cosa de manera directa e inmediata; y el segundo obliga a todas aquellas personas que ulteriormente adquieran un derecho real sobre la cosa a respetar los derechos reales adquiridos con anterioridad. Estas facultades derivadas de los derechos reales se hacen valer por medio de instancias procesales especiales.

Como ya se mencionó, existen diversos derechos reales en virtud de los diferentes grados por los que se puede --- ejercer poder sobre una cosa. El grado más amplio de detención, es aquel por el que el titular del derecho puede usar, gozar, disfrutar y disponer de una cosa y se denomina Derecho Real de Propiedad; este derecho lo establece el párrafo segundo de la ley condominal, donde "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 enagenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre bienes comunes que le son anexos."

Siendo el titular de un departamento dueño exclusivo de éste, podrá por lo mismo ejercitar sobre él todas las facultades de disposición inherentes al derecho de propiedad; Jerónimo González ha dicho que: "El propietario puede realizar actos de verdadero dominio, sin necesidad del consentimiento de sus copartícipes, sobre el piso que le pertenece: venderlo, permutarlo, donarlo, entregarlo en dote, aportarlo a una Sociedad, constituir sobre él derechos de usufructo, uso y habitación, hipotecarlo, legarlo, hacerlo objeto de un fideicomiso, y en fin, disponer de él como de cualquier otro mueble."(15)

Este derecho real, en relación con los otros, puede decirse que es principal y los demás resultan ser accesorios, ya que no puede concebirse la idea de otros derechos reales sin que exista de antemano la propiedad.

Para que pueda existir algún derecho o relación jurídica sobre un bien, éste necesariamente debe tener un propietario, es decir que una persona tenga el Derecho Real de Propiedad sobre la cosa. La propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas en la forma y con las limitaciones establecidas por la ley, por necesidades de orden social, se ha determinado que la propiedad no se puede ejercer de manera absoluta, como en el antiguo Derecho Romano, por lo que a través de leyes se han establecido ciertas limitaciones y modalidades a la propiedad, como se verá a continuación.

(15).- GONZALEZ y MARTINEZ, JERONIMO.- Ob. Cit.

Nuestra ley de propiedad en condominio señala en su artículo 17 que "El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos..."

Asimismo establece el artículo 24 lo siguiente: "Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios."

Otra limitante a la propiedad la encontramos en el artículo 14 de la citada ley condominal, que dispone: "Serán-

de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí - los departamentos, viviendas, casas o locales."

En los artículos 14, 17 y 24 transcritos anteriormente y en el artículo 22 que dice: "Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados." encontramos límites al derecho de propiedad.

Al analizar el artículo 830 del código civil, encontramos que en concordancia con el artículo 27 constitucional dispone que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes", de donde podríamos encontrar aquí el fundamento de las restricciones que para el uso y goce del departamento preceptúan los artículos 14, 17, 22 y 24 de la ley de propiedad en condominio.

Propiamente se debe hablar de una propiedad por departamento, vivienda, casa o local, porque cada dueño es abso-

luto y exclusivo en lo que se refiere a su propiedad, es decir, sin atentar contra el derecho ajeno, toda vez, que esto es una norma general en cualquier tipo de propiedad; - pues nadie puede interferir en el área de su propiedad exclusiva, nadie puede impedirle que hipoteque, que grave o la enajene. Dispone de ella como si fuera cosa propia; pero está sujeta a ciertas restricciones en cuanto al manejo de la cosa común, porque tiene, por ejemplo, que servirse de las escaleras que conducen de un piso a otro, que son utilizadas por los distintos interesados. En los casos de destrucción o incendio, el terreno sobre el cual se levanta el edificio, se convierte en una copropiedad, en función de la parte que cada dueño de un departamento, vivienda, casa o local represente sobre el valor total del inmueble.

En el Código Civil de 1928, en su redacción primitiva, así como en los Códigos que lo han seguido en la República, no se descarta la hipótesis relativa a que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un edificio pertenezcan a distintas personas susceptibles de aprovechamientos independientes, pero reconociendo a un elemento común en la propiedad. En esta hipótesis cada propietario tiene 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 edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, - tales como el terreno, los cimientos, sótanos, muros de carga o paredes maestras, patios, pozos, escaleras, corredores canales, jardines y patios de recreo.

Ahora bien, desde el punto de vista del propietario estas conductas, son obligaciones, mismas que debe cumplir por el sólo hecho de ser propietario de una cosa y las cuales se extinguen por el abandono de su propiedad. Sin embargo, -- cuando el propietario de un bien no cumple con las limitaciones impuestas por la ley para el ejercicio de su derecho y por ese incumplimiento causa o puede llegar a causar un daño o un perjuicio a un tercero, entonces surgen ciertas responsabilidades para el titular del derecho.

El Derecho ha denominado estas obligaciones a cargo de los titulares de los derechos reales como Obligaciones Reales u Obligaciones Propter Rem, que de hecho son simples limitaciones a la propiedad en tanto no se actualice el supuesto previsto por la norma, momento en el cual surge un acreedor con derecho a exigir al propietario la observancia de esas limitaciones; y en su caso el pago de daños y perjuicios, como lo prevee el artículo 15 de la ley de propiedad en condominio que dice: "Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables." en concordancia con el artículo 38 de la misma ley, del cual se hablará más adelante, de donde, nuevamente se señala, que las limitaciones impuestas a la propiedad, son conductas de hacer o de no hacer que deben realizar los propietarios en relación a sus bienes para evitar que el ejercicio de sus -

derechos de propiedad interfieran con el ejercicio de los derechos del resto de la comunidad.

Aún con las limitaciones establecidas, la propiedad sigue siendo la forma más amplia por la cual se puede detentar una cosa para poder gozar y disfrutar de la misma. Los otros derechos reales regulados son formas limitadas de la propiedad para gozar de la cosa; es más para que existan otros derechos reales necesariamente debe existir la propiedad, ya que esos son desmembramientos de la propiedad.

### 2.3.- LA COPROPIEDAD, ESPECIE DE LA PROPIEDAD.

Al referirnos a la copropiedad, debemos mencionar que algunos autores de reconocido prestigio mundial, sobre todo en los sistemas jurídicos consuetudinarios, comparaban la naturaleza jurídica de la Institución del Condominio, con la de la sociedad, que más adelante analizaremos, pero las doctrinas que imperan en la actualidad, son aquellas que la consideran como una copropiedad *Sui Géneris*. En nuestro concepto, se trata de una modalidad de la propiedad privada.

Lo anterior, toda vez que su naturaleza jurídica reúne elementos constitutivos de la propiedad, de la sociedad, e incluso de la servidumbre; además de que impone limitaciones extraordinarias en el ejercicio pleno de esta Institución de Derecho y otorga otras aunque sea en forma utópica,

que rebasan las otorgadas a la propiedad y a las otras figuras en comento.

La propiedad condominal, debe observarse como una propiedad individual exclusiva (cosa principal), engarzada dentro de un marco de objetos y servicios (cosas accesorias), - que necesariamente han de mantenerse por su naturaleza misma en copropiedad. Para comprender mejor esta figura jurídica derivada de la propiedad, Rojina Villegas nos define: -- "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alicuota."

Esta definición nos conduce a conceptualizar, en que la propiedad condominal, no debe considerarse como copropiedad sui generis, puesto que el principio fundamental que caracteriza a esta última figura jurídica que se analiza, - lo es el pro-indiviso genérico sobre la totalidad del bien en copropiedad, mientras que en la propiedad condominal -- existe el pleno dominio sobre la unidad privativa, y solo el pro-indiviso genérico sobre las áreas de aprovechamiento común. Desde luego, puede darse el caso de que exista copropiedad en un edificio, cuando son varios los titulares, pero en ese caso, todos serían cotitulares de todo el edificio, en partes iguales o en proporción al concepto porcen--

tual que cada uno represente. Por ejemplo, en el caso de la Adjudicación Hereditaria, cuando los herederos adquieren la propiedad en forma comunal. Es notoria entonces la diferencia entre la Copropiedad, aun tratándose de inmuebles y la Propiedad Condominal, por lo que se robustece nuestro criterio en el sentido de que la copropiedad condominal es una modalidad de la propiedad.

De la definición anteriormente planteada, consideramos que la copropiedad es una especie de la Propiedad en virtud de la cual por situaciones de hecho o de derecho una cosa pertenece a dos o mas personas, es decir, que hay mas de un propietario. Por lo tanto, la Copropiedad implica la existencia de varias personas y una sola cosa sobre la cual todos tienen un derecho limitado de propiedad.

En la copropiedad se es propietario de una parte alícuota de una cosa ya que ésta pertenece pro-indiviso a varias personas. Por lo que la suma de todas las partes alícuotas de la copropiedad dan como resultado la propiedad de una cosa, la cual en teoria se encuentra dividida matemáticamente entre los copropietarios, pero la cosa no se divide físicamente en la práctica por ser copropiedad en condominio, es decir son bienes comunes a todos.

Para poder ejercer el derecho de propiedad, es necesario que los copropietarios de una cosa determinen entre ellos la forma en que cada uno va a ejercer sus derechos de propiedad sobre la misma. La copropiedad, en sí misma, es-

una situación conflictiva, ya que no siempre resulta fácil- que los copropietarios de una cosa se pongan de acuerdo en la forma para usar y disfrutar de la misma, y menos aún en la distribución de las cargas.

Nuestro Código Civil, previniendo esta situación, establece la forma de distribución de las cargas, como se ve en el artículo 942, "El concurso de los partícipes, tanto - en los beneficios como en las cargas, será proporcional a - sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo con- trario, las porciones correspondientes a los partícipes en- la comunidad."

Como consecuencia de esta situación conflictiva, el- Derecho tiende a evitar la existencia de la copropiedad, - tratando de consolidar la propiedad en un solo propietario. Así lo establece el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, por lo que cualquier copropie- tario puede pedir la división de la cosa, si es posible una división física y jurídica de la cosa o bien que ésta se - enajene y que el precio se divida entre los copropietarios, en proporción a su parte alicuota.

El otorgamiento de un derecho del tanto entre los co- propietarios para cuando un copropietario desea enajenar a untercero su parte alicuota, también corrobora la intención del legislador de tratar de consolidar la copropiedad en un sólo propietario.

Sin embargo, algunas veces no es posible la división o enajenación de la cosa sujeta a copropiedad, resultando de esta situación la llamada copropiedad forzosa, como puede ser el muro medianero, el piso y techos del departamento en donde por la naturaleza misma de la cosa, implica un con dominio permanente, del cual no puede salir por no existir procedimiento ni posibilidad física ni jurídica de terminar con la indivisión, situación prevista por la ley condonacional en su artículo 14 segundo párrafo, que dice:

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

En los términos del presente concepto, es comprensible su correcta aplicación al caso concreto, razón por la cual no es aplicable al condominio, la teoría de la división ideal del derecho, y por el contrario se confirma que ante esta circunstancia se robustece la existencia de la copropiedad forzosa, por su propia naturaleza.

Las cosas se distinguen unas de otras porque cada una de ellas es en sí una unidad independiente, con una función determinada, que puede servir o ser distinta a servir para el fin por el que es esa cosa y no otra. Las cosas corpóreas tienen ciertas características como son el tamaño, color, -

peso, medida, son realidades con dimensiones que las limitan como una unidad. Las cosas se pueden unir y continuar teniendo cada una sus propias características o bien unirse para crear o formar a ser otra cosa desapareciendo las cosas que la compusieron. Un inmueble está compuesto de varias cosas que fueron unidas con la finalidad de pasar a ser una sola cosa. El propietario de un edificio es dueño de una casa, de un terreno con ciertas construcciones adheridas al mismo, que en conjunto forman una unidad; sería ilógico decir que esa persona es dueña de un terreno, ladrillos, ventanas, tantos kilos de cemento. más resultaría más ilógico establecer que el propietario de un inmueble es dueño de cuatro paredes exteriores, tres muros interiores, un suelo, untecho, etc., ya que esas paredes o muros tienen razón de ser ya que forman parte de un todo.

Para poder dividir cómodamente una cosa corpórea, al realizar la división, deben resultar tantas cosas como copropietarios haya, y que cada una de estas cosas nuevas que resultan de tal división forme una unidad en sí misma, que no necesita de las otras cosas para servir a su finalidad.- Como consecuencia de la división de una cosa que se encuentra sujeta a copropiedad, debe desaparecer totalmente la co propiedad, sino, no hay división cómoda de la cosa.

Aún cuando la Copropiedad es una forma especial de propiedad, una excluye a la otra, una cosa no puede estar sujeta al mismo tiempo a la copropiedad y a la propiedad, -

es simple cuestión de cantidades, si sólo hay un sujeto que puede usar y disponer de la cosa, ese sujeto es propietario pudiendo hacer con ella lo que le plazca, cumpliendo con -- las limitaciones impuestas por la ley. Cuando hay más de un sujeto que puede usar y disponer de la cosa, los derechos - individuales de cada sujeto, así como las relaciones de esos sujetos entre sí se rigen por las reglas de la copropiedad.

#### 2.4.- TEORIA DE LA SOCIEDAD.

Ya conocemos el concepto de condominio y que este es-- sinónimo de copropiedad, indivisión y de coparticipación. - Ahora analizaremos, por lo que corresponde a la sociedad y la relación que existe entre ambas figuras, no sin antes co mentar lo siguiente:

En ninguna etapa de la vida de la humanidad, el hom-- bre ha vivido aislado de los demás hombres. La vida en comu nidad siempre se le ha impuesto; pensar en lo contrario se-- ría un error o una fantasía; La sociedad no sólo le es con-- veniente, sino necesaria.

El individuo tiene, a través de su existencia diver-- sas finalidades que cumplir; desde la conservación de su -- propia vida hasta la realización de su perfeccionamiento mo ral; pero para lograrlas necesita la ayuda y unión de los - demás. La sociedad es, entonces, la condición necesaria pa--

ra que aquél realice su propio destino.

La vida en comunidad se impone a la naturaleza humana en tal forma, que los hombres ya nacen perteneciendo a un grupo: la familia, que constituye la primera etapa, la más elemental; pero, asimismo. La básica o fundamental en la organización social.(16)

El hombre, ser comunitario, no puede, a menos que se decida a perder sus propias características, prescindir del concurso y apoyo de los otros hombres. La sociedad es un hecho necesario y natural; ni la ciencia, ni la pura reflexión sugieren al hombre aislado del hombre, éste es un ser sociable por excelencia.

Petit, dice respecto de la sociedad: La palabra socidad, tomada en su más lata acepción, tiene el sentido de asociación. Se aplica a toda reunión de personas que se proponen conseguir un fin común. Se asocian unas veces con un interés pecuniario, religioso, político, ya para luchar contra un peligro, o bien para crearse recursos que el individuo aislado es incapaz de procurarse. En un sentido más restringido, la sociedad propiamente dicha se distingue de la sociedad en general en que tiene por causa el interés personal de los asociados.(17)

(16).- MOTO SALAZAR, EFRAIN.- "Elementos de Derecho"- Trigesima Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- MEXICO 1986.

(17).- PETIT, EUGENE.- "Tratado Elemental de Derecho Romano" Ediciones Selectas. MEXICO, D.F.

Por lo tanto, una sociedad será, una pluralidad de -- seres que, agregados conviven para la realización de sus fi nes comunes.

De la definición que nos aporta Petit, y tomando el - sentido de asociación, nuestro Código Civil en su artículo- 2670 establece lo siguiente: "Cuando varios individuos con- vinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente tran sitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido - por la ley y que no tenga carácter preponderantemente econó- mico, constituyen una asociación."

De la redacción anterior y haciendo un estudio compa- rativo entre ambas figuras, se puede establecer, desde lue- go una analogía que en términos generales, la copropiedad y sociedad, son formas de comunidad de bienes, es decir perte- necen al mismo genero, aunque su origen sea distinto. Natu- ralmente, que en esta especie existen características comu- nes y distintas que distinguen radicalmente la copropiedad- de la sociedad.

A continuación veremos las particularidades comunes - que existen entre ambas figuras y que son las siguientes:

Primero.- El punto común fundamental, del que se deri- van ciertas semejanzas, es el relativo a la comunidad de bienes. En toda copropiedad y en toda sociedad se ligan intereses de dis- tintas personas en forma más o menos indiso

luble y por cierto tiempo. Esto da lugar a un régimen que tiene como finalidad principal coordinar los derechos de esos distintos intereses.

Segundo.- Este conjunto de intereses unidos , da lugar también a cierta forma de representación común; los derechos y obligaciones de copropietarios y socios tienen una limitación recíproca, de manera que no hay ni facultad unilateral en la administración ni en el dominio; por el contrario, todos los actos de administración, de dominio, de explotación, suponen un acuerdo que puede ser mayoritario o unánime, según los casos.

Tercero.- También estas formas de comunidad implican necesariamente un principio de justicia para repartir los provechos, las utilidades y para soportar las cargas. Por tanto, no puede haber un contrato leonino o una estipulación que implique un lucro excesivo, una explotación indebida respectivamente a favor de unos y a cargo de otros.

A continuación veremos las características distintas de las figuras en estudio, y las principales son:

Primera.- Por su origen, la sociedad siempre se deriva de un contrato, pero no cualquier contra

to, por definición de la ley es un contrato de sociedad. El condominio puede fundarse - en un contrato o con fundamento en una sucesión testamentaria.

**Segunda.-** En su funcionamiento: La sociedad, sea civil o comercial, se constituye para una actividad y obtener beneficio de dicha actuación: es dinámica; el condominio es, en cambio, pasivo, pues ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de los demás, - ejercer actos de disposición material o jurídica sobre el objeto o sobre una parte de terminada del mismo.

**Tercera.-** La transmisibilidad: Cada condómino puede - ceder los intereses que tiene dentro de la cosa y su calidad de copropietario, sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás. Esto último le es negado al so-cio en las sociedades intuite personae.

**Cuarta.-** Terminación: El condominio concluye cuando - cualquiera de los condóminos lo exija, salvo que existiere indivisión forzosa. La sociedad concluye por expiración del término o por las causales previstas en el contrato o en la ley.

**Quinta.-** Personalidad jurídica: En la sociedad, como - hay una persona jurídica, se necesita de un órgano para actuar. La persona física no ne

cesita de órgano para actuar, porque es la misma persona la que directamente ejecuta -- los actos jurídicos que le convengan. En cam bio, la persona moral, que sólo puede actuar a través de personas físicas, necesita forzo samente de órgano para ejecutar toda clase - de actos jurídicos, bien sea para contratar, para comparecer en juicio, para tomar toda - clase de resoluciones respecto de la adminis tración negocios sociales, etc.

En la copropiedad o condominio, como no e xiste persona jurídica, cada copropietario a ctúa por su propio derecho y no hay necesi-- dad legal de representación. La representa-- ción podrá ser voluntaria por cuanto todos - los copropietarios designen un representante común; pero no hay desde el punto de vista - de una estricta necesidad legal, la existen-- cia de un órgano a través del cual deba actu ar la copropiedad.

La solidaridad de intereses en la copro-- piedad, permite que algunas veces la ley re-- conozca al copropietario la facultad de repre sentar a los demás copropietarios. Esto ocu-- rre cuando es necesario ejercitar alguna ac-- ción o derecho con relación a la parte alí-- cuota o a la cosa común, que necesariamente-- habrá de beneficiar a los demás dueños o

cuando se requiere que alguno de los condomi  
nos los represente ante las distintas autori  
dades administrativas del Departamento del-  
Distrito Federal, Organismos Fiduciarios y -  
empresas prestadoras de servicios, como son  
la luz, el gas, vigilancia, etc., y actuar,-  
para la defensa de los intereses de la uni--  
dad o conjunto habitacional, constituyéndose  
en Asociaciones Civiles, con sus correspon--  
dientes órganos y protocolizadas sus actas -  
de asambleas, para adquirir personalidad ju-  
rídica.

Sexta.- Del patrimonio, la sociedad da nacimiento a  
un derecho único de propiedad de la persona-  
jurídica con respecto al conjunto de bienes,  
derechos y obligaciones que constituyen el -  
patrimonio.

En la copropiedad únicamente encontramos  
que se trata de bienes determinados, un acti  
vo en cada uno de los conductos con relación  
a su parte alícuota. Si se trata de una co--  
propiedad hereditaria, existe un patrimonio,  
y cada uno de los copropietarios tiene, con-  
relación a esa parte alícuota, un valor posi  
tivo y negativo, porque la parte alícuota en  
la copropiedad hereditaria está gravada por-  
las deudas de la herencia, en proporción a -  
los bienes que reciben los herederos.

En la sociedad, es la persona jurídica la que tiene el derecho de dominio sobre todos los bienes que constituyen el capital social; los socios no tienen derecho de propiedad sobre aquellos bienes, sino simplemente un derecho personal en contra de la sociedad para la liquidación de utilidades y participaciones; para intervenir en los negocios sociales, para resolver todos aquellos actos de administración o de dominio, para exigir la división del capital social llegado el momento convenido o cuando sobrevengan causas que hagan liquidar la sociedad y para percibir sus aportaciones y sus utilidades en esta liquidación.

Séptima.- De los derechos, en la copropiedad existe un derecho real de cada copropietario sobre su parte alícuota. El derecho del copropietario será mueble o inmueble, según sea la cosa objeto de la copropiedad. En cambio, en la sociedad existe un derecho personal de cada socio con relación a la sociedad, que por ser de carácter personal siempre tendrá naturaleza mueble

Octava.- Por último, la copropiedad se distingue de la sociedad en cuanto a los requisitos de validez que es necesario realizar para ejecutar actos de administración o de dominio. Ya

vimos que en la copropiedad los actos de dominio requieren la unanimidad de los copropietarios, y que el fundamento es el principio general de que nadie puede disponer sino de lo que es suyo, y por tanto los copropietarios no podrán disponer de las partes alícuotas de aquellos otros copropietarios que no diesen su consentimiento, para ejecutar un acto de dominio con respecto a la cosa común.

En cambio, en la sociedad, como no hay un derecho de propiedad de cada socio con respecto a los bienes sociales; como hay una persona jurídica que es la que tiene el dominio sobre esos bienes, y como esa persona jurídica actúa a través de un órgano, puede éste tener capacidad jurídica para ejecutar actos de administración y de dominio por simple mayoría, sin necesidad de unanimidad. Esto ya depende en cada caso de las estipulaciones que se hayan establecido en las escrituras constitutivas de cada sociedad.

No obstante lo anterior, no resulta fácil que la diferenciación no es terminante y existe una serie de situaciones que nos impiden establecer una línea rígida de separación entre sociedad y condominio. En muchos casos la comunidad es titular de derechos y obligaciones, lo que significa

erigir a ésta en persona. Porque el condominio, sin llegar a constituir una persona jurídica, ni siquiera una sociedad tiene, sin embargo, derechos y obligaciones que no son propios de los componentes, sino de todos ellos y que bajo este aspecto permiten colocarlo dentro de los sujetos del derecho. Ejemplo de esta situación, es cuando las personas de escasos recursos económicos se constituyen en una asociación civil, debidamente autorizada por la Secretaría de Relaciones Exteriores e inscrita en el Registro Público de Comercio, con el objeto de adquirir un terreno y destinarlo a la construcción de casas habitación; en este caso, la asociación o sociedad es la dueña del predio, y este es un requisito de titularidad para solicitar y obtener un crédito financiero, que será destinado para la construcción de viviendas que generalmente son de interés social o popular, posteriormente, al liquidar los asociados por conducto de la asociación el crédito, prácticamente la institución de crédito, les escritura a cada uno de los copropietarios. En este caso especial y temporal, podríamos suponer que la asociación sería la propietaria del inmueble, y los socios solo tendrían un derecho de aprovechamiento, como sucede en los sistemas norteamericanos e inglés, donde las sociedades construyen departamentos, con el auxilio de préstamos hipotecarios los llamados "Apartments building", sin embargo, no podemos aceptar esta teoría, toda vez que nuestra legislación admite, como expusimos anteriormente, que cada dueño es propietario exclusivo de su departamento, casa, vivienda o local, y solo existe copropiedad respecto de las partes comunes.

## C A P I T U L O   I I I

EVOLUCION JURIDICA DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- 3.1.- ARTICULO 95I DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
- 3.2.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES, DEL 15 DE DICIEMBRE-- DE 1954.
- 3.3.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1972.
- 3.4.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL 9 DE MAYO DE 1986.
- 3.5.- REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY CONDOMINAL, PUBLI CADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, - EL 23 DE JUNIO DE 1993.

**EVOLUCION JURIDICA DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD-  
EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**3.1.- ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TE--  
RRITORIOS FEDERALES EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA-  
REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, DE 1932.**

En virtud de que el contenido material de toda norma-jurídica está constituida por conductas sociales, resulta - que la existencia del Derecho está condicionada a la preexis--tencia de una sociedad. Aún cuando el enunciado anterior re--sulta demasiado obvio, es vital tenerlo presente cuando se trata de estudiar la naturaleza jurídica de alguna institu--ción del Derecho, ya que la finalidad de esta ciencia radi--ca fundamentalmente en la creación de normas que efectiva--mente sean aplicables para la solución de los problemas so--ciales que surjan en un ámbito temporal y espacial determi--nado.

La creación, formación y desarrollo de toda norma del Derecho, varia dependiendo de las circunstancias en que sur--gan dentro de la sociedad, asociadas al tiempo y a las si--tuaciones fácticas que éste regula; algunas veces la apari--ción de un conflicto social es previo a la existencia de - las normas jurídicas que lo llegarán a regular, otras veces el ordenamiento jurídico es el que hace que ciertas situa--ciones que hasta ese entonces no tenían carácter de relacio--nes jurídicas entren a formar parte de la legislación.

El primer paso para intentar encuadrar un hecho social en el ámbito jurídico y así estar en la posibilidad de darle la regulación normativa necesaria y funcional, es el conocimiento de ese hecho social y de los conflictos derivados del mismo fuera del contexto jurídico, analizando sus características y efectos sociales. Posteriormente, una vez ubicada la esencia del problema, deberá hallarse una solución que encaje adecuadamente en el sistema jurídico vigente, es decir que la naturaleza jurídica de esa solución sea compatible con los principios generales del Derecho que rigen al resto de las instituciones o figuras de esa rama jurídica.

Este procedimiento de estudio y adecuación del Derecho a la realidad social no siempre es posible, algunas veces por la celeridad con la que se necesita una solución, - otras por la ignorancia del Derecho por parte de los legisladores y otras porque resulta cómodo adoptar figuras extranjeras, aún cuando esas soluciones no encuadren perfectamente con los hechos sociales objeto de regulación.

Es característico de la legislación mexicana implementar al sistema jurídico figuras extranjeras para regular situaciones específicas, sin ni siquiera ahondar en la aplicabilidad, validez o certeza jurídica de dichos preceptos; ob-  
teniendo como resultado soluciones incompatibles en esencia con el resto de las normas jurídicas.

Nuestro primer Código Civil, que fue expedido en el -

año de 1870, es el que por primera vez se ocupa de legislar los casos en que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. La gran influencia del código-civil francés o Código Napoleón, sobre el código mexicano - de 1870, es evidente; bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto de código civil español de 1851, publicado con su concordancia, su exposición de motivos y sus comentarios, por don Florencio García Goyena, en 1852. Este proyecto es el que sirvió de base al que preparó para México, el Dr. Justo Sierra, por encargo del presidente Juárez. El proyecto del Dr. Sierra fué revisado por una comisión -- compuesta por los abogados Jesús Terán, José María Lacunza, Pedro Escudero y Echánove, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, que comenzó a funcionar en 1861, Esta comisión continuó sus trabajos bajo el gobierno del Emperador Maximiliano. De este Código no se han publicado más que los libros I y II los libros III y IV han quedado inéditos.

"Los materiales de esta primera comisión fueron aprovechados en gran parte, por una segunda formada por los abogados Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía-Lis, que redactaron el código civil-promulgado en 1870."

En este código de 1870, encontramos el artículo II20 que dice: "Artículo II20.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben

contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

1a Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de sus pisos;

2a Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

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

Este precepto está inspirado en el artículo 521 del - proyecto del código civil español de 1851, su transcripción es casi literal y sólo se han variado y agregado palabras - que no alteran para nada su sentido.

Nuestro código de 1870, inspirándose también en el -- proyecto comentado por García Goyena, ha colocado este artículo en el Libro II; "De los bienes, la propiedad y sus - diferentes modificaciones". Título VI: "De las servidumbres" Capítulo V: "De las servidumbres de medianería."

Don Florencio García Goyena, al comentar el artículo- 521 del mencionado proyecto de 1851, señala como concordan

cias los artículos 664 del código francés y 585 del Napolitano. El artículo del proyecto español fué tomado en su mayor parte del artículo 664 del Código Napoleón pero con ligeras modificaciones. Así pues, en resumen, el artículo --- II20 de nuestro código de 1870, se encuentra inspirado en el 664 del código francés a través del proyecto español de 1851 comentado por don Florencio García Goyena.

El código de 1884, en su artículo IOI4, reprodujo el II20 del código de 1870, copiándolo textualmente y colocándolo en el mismo libro, título y capítulo que este último.

Posteriormente, "La Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, -- Angel García Peña y Fernando Moreno, preparar un proyecto de código civil. La comisión así formada formuló un proyecto que en forma de código, fué publicado con fecha 25 de -- abril de 1928. Este proyecto, reformado por sus autores, -- después de haber tenido en cuenta las observaciones que se les habían hecho, llegó a ser el código civil actualmente -- en vigor en el Distrito Federal, desde el 1o. de octubre de 1932, después de haber sido promulgado el 30 de agosto de -- 1928, por el presidente Plutarco Elías Calles, en virtud de las facultades que el Congreso le habían dado.

El proyecto del 25 de abril de 1928 contiene el artículo 942, que no es sino una reproducción, con algunos cambios y adiciones sin importancia, de los artículos II20 del Código de 1870 y IOI4 del de 1884. La única innovación digna

de considerarse en este proyecto, es que, en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los códigos de 70 y 84 siguiendo al proyecto español de 1851 y al Código Napoleón, lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el código español de 1888.

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva contiene un artículo, el 951 idéntico al 942 del proyecto, que está colocado en el mismo título que éste.

Ni la exposición de motivos, ni el libro del licencia do Ignacio García Téllez, Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano, arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores del Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de este cuerpo legislativo.

El hecho que nuestro código civil, siguiera al español en cuanto a la colocación del artículo referente a la propiedad horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles ya que el argumento de la ubicación fué decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción comuni dividiendo ejercitada por cualquiera de los "copropietarios".

No obstante esto, nuestra doctrina nunca incurrió en el error de la española, y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería, como "copropiedad forzosas", en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939 con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por "determinación de la ley el dominio es indivisible" (18)

Como podrá verse, en el caso particular del condominio que se analiza, primero aparece en la legislación un artículo que no tiene aplicabilidad en la sociedad mexicana, ya que en la época en que surgen los códigos civiles de 1870 y 1884 no existían problemas de vivienda en México causados por la falta de espacios territorial, problemas que sí había en varias ciudades europeas. Asimismo, el código civil de 1928 continua regulando una figura poco usual, que permanece como simple objeto decorativo, sin ninguna aplicación práctica o cuando menos, sin que su aplicación práctica, trascendiera del campo de lo privado a lo público.

Es para mediados de este siglo, a consecuencia del estado de emergencia originado por el estallido de la Segunda Guerra Mundial, y aunado al hecho del crecimiento desmesurado de la población, cuando el problema habitacional se agrava en el Distrito Federal, y comienza a tener auge la posibilidad de tenencia de inmuebles divididos por departamentos o locales, hecho que conlleva a la necesidad de implementar una legislación o regulación más detallada. Ante di-

(18).- BORJA MARTINEZ, Ob. Cit.

cha situación, se promulga una legislación que partiendo -- del contenido del artículo 95I, mantiene la teoría de que -- el Condominio es una forma especial de tenencia de la tie-- rra en la que se conjugan la propiedad y la copropiedad.

**3.2.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES, DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1954.**

No obstante la interpretación de la doctrina, el artículo 95I del código civil era insuficiente, para la solución de los problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía, pues, una reglamentación más amplia del dominio horizontal, por así llamarla. Respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 95I del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la ley de 2 de diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954, y rubricadas por el entonces presidente de los Estados Unidos-- Mexicanos Lic. Adolfo Ruiz Cortines y el Secretario de Gobierno Lic. Angel Carbajal.

En el año de 1953 el señor Lic. Gustavo R. Velasco había formulado un anteproyecto de reformas al artículo 95I, según el cual se adicionaría el Código Civil con 28 artículos, del 95Ia al 95Iz, reglamentándose así la institución; estos artículos estaban inspirados en las leyes sobre la materia de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, -

Uruguay, Argentina y Alemania. El Anteproyecto del licencia do Velasco, reformado y adicionado por la Secretaría de Gobernación estuvo a punto de ser enviado a las Cámaras; pero, sin embargo, al prevalecer la opinión de que debía ser estudiado con más detenimiento, fué aplazada su aprobación.

En septiembre de 1954, el mismo señor licenciado Gustavo R. Velasco, redactó un nuevo Proyecto, que constaba de cinco capítulos y 39 artículos, en el que tomó en cuenta, - además de las legislaciones antes citadas, las de Cuba y Panamá, así como las observaciones que a su Anteproyecto de - 1953 habían formulado la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Comisión de Cooperación Judicial, y el doctor don Manuel Borja Soriano.

Este Proyecto fué el que con, algunas modificaciones, presentó el Poder Ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22- de octubre de 1954. El senado de la República, en sus sesiones del 4, 9 y 10 de noviembre de 1954, se ocupó del Proyecto de ley enviado por el Ejecutivo, haciéndole algunas reformas en los puntos tocantes a bienes comunes, derecho del tanto y la sanción impuesta al propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones. (19)

La Cámara de Diputados, integrada por Caleb Sierra -- Ramos y Blas Chumacero Sanches, en su sesión celebrada el - 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del Proyecto de - "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edi- (19).- BORJA MARTINEZ, MANUEL. Ob. Cit.

ficios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales", aprobada por la Cámara de Senadores que estaba formada por Saturnino Coronado Organista y Gustavo Cárdenas Huerta, así como el Proyecto de reformas al artículo 95I del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, el cual transcribiré, para analizarlo con la Ley de referencia "Artículo 95I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular 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, fosas, patios, 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 es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en

que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondiente, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley reglamentaria de este artículo."

La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, en su primera redacción, contenía 48 artículos, - 7 capítulos y 2 artículos Transitorios; a decir de los capítulos eran los siguientes:

#### CAPITULO I

##### Del Régimen de la Propiedad y Condominio

ARTICULO 1o.- El régimen de propiedad establecido por el artículo 95I del Código Civil puede originarse:

a).- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a - distintos dueños;

b).- Cuando se construya un edificio para vender a - personas distintas los diferentes pisos, departamentos, vivendas o locales de que conste el mismo;

c).- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible.

ARTICULO 2o.- Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad

en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:

a).- La situación, dimensiones y linderos del terreno así como una descripción general del edificio;

b).- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste y demás datos necesarios para identificarlo.

c).- El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad;

d).- El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;

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

f).- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

ARTICULO 3o.- A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

ARTICULO 4o.- En la escritura se incluirá un reglamen

to en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

ARTICULO 5o.- El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 6o.- La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. Podrá hacerse asimismo, llenando todos los requisitos que establece dicho precepto, por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales, y se considerará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir, se den en garantía real de un préstamo, o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

ARTICULO 7o.- En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 2o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de -- Condominio y Administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por notario.

ARTICULO 8o.- Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compraventa de un piso, departamento, vivienda o local, separadamente de las partes del edificio, será necesario previamente en el men--

cionado Registro.

ARTICULO 9o.- Solamente por acuerdo unánime de los-- propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupan los artículos 2o y 6o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos de éstos y de bienes de propiedad común.

ARTICULO 10.- Establecido el régimen de propiedad solo se - podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o - en los casos previstos en capítulo VII de la ley.

## CAPITULO II

De los Bienes Propios y de los Bienes Comunes.

ARTICULO 11.- Cada propietario será dueño exclusivo - de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

ARTICULO 12.- El derecho de cada propietario sobre -- los bienes comunes será proporcional al valor de su parte - privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen- de propiedad.

ARTICULO 13.- Son objeto de propiedad común de todos- los propietarios:

a).- El suelo y el subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 838 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, los cimientos, estructu--

ras, paredes maestras y el techo del edificio;

b).- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras siempre que sean de uso común;

c).- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad;

d).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y --- otros semejantes, con la sola excepción de los que sirven exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

ARTICULO 14.- Los techos, pisos entre dos pisos o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre sí serán de propiedad común de dichos propietarios.

ARTICULO 15.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta salvo los casos exceptuados por esta ley.

ARTICULO 16.- Los derechos de cada condueño en los --

bienes comunes son inseparables de su propiedad individual- cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que sólo po-  
drán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros jun  
tamente con el derecho de propiedad sobre su piso, departa-  
mento, vivienda o local.

ARTICULO 17.- Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, con  
tinuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas dis-  
posiciones y a las demás que establezcan las escrituras de-  
que tratan los artículos 2o. y 6o. de esta ley y el Regla-  
mento de Condominio y Administración.

ARTICULO 18.- Cada propietario podrá servirse de los-  
bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones ge-  
nerales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin-  
restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 19.- El propietario de un piso, departamento,  
vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con --  
las limitaciones y prohibiciones de esta ley y con las de--  
más que establezcan las escrituras a que se refieren los ar-  
tículos 2o. y 6o. y el Reglamento de Condominio y Adminis-  
tración respectivo.

ARTICULO 20.- Salvo lo dispuesto en el artículo si--  
guiente, cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gra--  
var en cualquier otra forma, su piso, departamento, vivien-  
da o local sin necesidad del consentimiento de los demás. -  
En la enajenación, gravámen o embargo de un piso, departa-  
mento, vivienda o local se entenderán comprendidos invaria-

blemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

ARTICULO 21.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad -- que reglamenta esta ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamentos, vivienda o locales no disfrutarán de ese derecho.

ARTICULO 22.- En caso de que un propietario deseara vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, -- de notario, o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTICULO 23.- Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas estipulaciones en el contrato de -- compraventa, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en for

ma indubitable el día y hora en que notificó al inquilino.

ARTICULO 24.- Cada propietario usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 25.- Los propietarios del piso bajo o primero y los del último, o de departamentos, viviendas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos -- que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento de Condominio y Administración, los propietarios de la planta baja no podrán ocupar los vestíbulos, jardines patios y otros lugares especiales de aquélla, ni los sótanos ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios -- del último piso no podrán ocupar la azotea o techos, ni el g var nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mis mas restricciones son aplicables a los demás propietarios -- del edificio.

ARTICULO 26.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda inn

vación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ARTICULO 27.- Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos-pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero o de departamento, vivienda o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que dé a su propiedad.

ARTICULO 28.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcio

nen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo.

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, en caso de falta del administrador.

V.- Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

### CAPITULO III

#### DEL ADMINISTRADOR Y LAS ASAMBLEAS

**ARTICULO 29.-** Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 32.

**ARTICULO 30.-** Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 32.

**ARTICULO 31.-**corresponderá al administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales todos los actos de administración y conservación; y, la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. -- También recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento del Condominio y Administración; y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la ley o que establezca el Reglamento.

El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Las medidas que tome y disposiciones que diere el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias - para todos los propietarios, a menos de que la asamblea las modifique o revoque.

ARTICULO 32.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en - asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea, se celebre a virtud de segunda convocatoria, en que bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario gozará de un número de votos igual - al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el total del edificio.

La asamblea anual conocerá del informe del administrador y de la cuenta que deberá rendir, aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo.

Las determinaciones legales adoptadas de las asambleas, obligan a todos los propietarios, incluso a los ausentes o disidentes.

Quando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además del 50% de los votos restantes para que los acuerdos por mayoría a que se refieren los

artículos 28 y 32 de esta ley tengan valides.

ARTICULO 33.- Las convocatorias se harán por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes, para constancia.

Los propietarios podrán convocar a una asamblea, sin intervención del administrador, cuando representen, por lo menos, la cuarta parte del valor del edificio.

#### CAPITULO IV

##### Del Reglamento de Condominio y Administración.

ARTICULO 34.- El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

- a).- Forma de designación y facultades del administrador;
- b).- Bases de remuneración del administrador y forma de su remoción;
- c).- Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- d).- Forma de convocar la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de los casos en que esta ley exige una mayoría determinada;
- e).- Y, en general, la fijación de los derechos y obli

gaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio -- del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

ARTICULO 35.- El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

ARTICULO 36.- Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

ARTICULO 37.- Si uno o varios propietarios, siempre-- que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor del total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento de Condominio y Administración o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá-- someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que ésta, resuelva lo que estime conveniente.

Son autoridades competentes para conocer de estos asuntos los jueces de los civil en el Distrito y Territorios Federales.

## CAPITULO V

**Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias.**

**ARTICULO 38.-** Cada propietario debe contribuir, en--- proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

**ARTICULO 39.-** Cuando se trata de cosas o servicios -- que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada -- uno haga de aquellos.

Quando un edificio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

**ARTICULO 40.-** Para efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.

**ARTICULO 41.-** Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses -- al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de-- cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya -- efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo-civil a los remi-- sos.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio-- de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o loca-- les, aunque se tramitan a terceros, y gozarán, en su caso,-- del privilegio que establece el artículo 2993 del Código Ci-- vil sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

**ARTICULO 42.-** Con la excepción consignada en el párra-- fo segundo del artículo anterior, las controversias que se-- susciten entre los propietarios con motivo de este reglamen-- to de propiedad, se tramitarán y decidirán en juicio suma-- rio.

**ARTICULO 43.-** El propietario que no cumpla las obliga-- ciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de los anterior, si el infractor fuese-- un ocupante no propietario, el administrador deberá deman-- darle, llamando a juicio al propietario, la desocupación --

del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios

ARTICULO 44.- El propietario que reiteradamente no -- cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus de rechos en subasta pública. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

#### CAPITULO VI

##### De los Gravámenes.

ARTICULO 45.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere es ta ley, bien sea que dichos gravámenes se adquirieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propieta-- rios en lo particular.

ARTICULO 46.- Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravámen que corresponda a su propiedad. Toda cláu sula que establezca mancomunidad o solidaridad de los pro-- pietarios para responder de un gravámen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

#### CAPITULO VII

##### Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio.

ARTICULO 47.- Si el edificio se destruyere en su tota

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

lidad o en una proporción que represente, por lo menos, -- las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las -- disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción, en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial.

ARTICULO 48.- En caso de ruina o vetustez del edifi--cio, la mayoría de los propietarios podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

SEGUNDO.- Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

Esta ley como puede verse estructura de manera armónica las disposiciones que regularán a partir del día siguien

te al de su publicación en el diario oficial de la federación, la vida de quienes en un momento fueron inquilinos o arrendatarios; estableciendo en concordancia con el artículo 951 del Código Civil, las causas por las cuales puede originarse el régimen de propiedad en condominio; aquí es importante resaltar que en apreciación de la redacción, sólo contempló al condominio vertical, excluyendo al condominio horizontal y al mixto, ya que solo se refiere en sus incisos a), b) y c) del artículo 1o de la Ley, al edificio que pertenezca, se construya o se divida entre distintos dueños, asimismo, señala los requisitos que deberá contener la escritura pública, para su constitución, como son: la declaración de voluntad del propietario o propietarios; características, descripción, valor total y destino del inmueble, o en su caso, constancia expedida por la autoridad competente en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de -- que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones, al efecto dice el artículo 3ro.:

"A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio."

Por otra parte, esta nueva Ley, establece que se detallarán en la escritura en cuestión, los derechos y obligaciones de los diversos dueños, y los requisitos, para modificar la escritura y la forma en que se podrá extinguir di-

cho régimen. Finalmente, el artículo 5to, establece el derecho potestativo de los propietarios, a fin de inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, el título--constitutivo del régimen de propiedad.

Esta Ley en su capítulo II, detalla de manera importante, cuales son los bienes de propiedad exclusiva de cada propietario y cuales son los considerados bienes de uso común, así como los derechos que tienen los copropietarios sobre ellos, de manera proporcional al valor de su parte privativa, como lo provee el artículo 12. Al respecto, lo previsto en este artículo, en la práctica no se lleva a cabo.

Importante aportación y quizá la de más relevancia, es la que establece los artículos 21, 22 y 23, respecto al derecho del tanto, a favor del inquilino, el cual, en caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente, con expresión del precio y demás condiciones, y que este manifieste dentro de los diez días siguientes, si hace uso del Derecho del Tanto.

Respecto al derecho del tanto, es importante citar lo que dice Antonio de Ibarrola, en su libro denominado "Cosas y Sucesiones".- "El Derecho del Tanto. Es este privilegio - que no existe en todas las Legislaciones, ni siquiera en to dos los códigos de los Estados de la República. La legislación española más liberal, no lo conoce." (20)

(20).- IBARROLA, ANTONIO DE.- "Cosas y Sucesiones". Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1972.

Nuestro Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, explica el Derecho del Tanto en los artículos 973, 974 y 2279, en los siguientes términos:

"Artículo 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuota respectiva, si el participe quiere hacer uso del Derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los 8 días siguientes hagan uso del Derecho del tanto. Transcurridos los 8 días, por el solo lapso del término se pierde el Derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno."

Para los efectos de que el inquilino o propietarios, manifiesten su derecho al tanto, la Ley Condominal establece 2 días más para que se haga uso de este derecho, en relación a lo previsto en el Código Civil.

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

"Artículo 2279.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 973 y 974."

Asimismo, se establece la forma de elegir, mediante --

asamblea, al Administrador, que será designado de entre los propietarios del edificio, por mayoría de votos, y su cargo se equiparará al de gerente de una sociedad; señala sus -- funciones que le corresponde desempeñar en relación a todos los asuntos comunes del inmueble. Sin embargo, esta Ley omitió establecer la obligación de otorgar garantía por parte del Administrador del edificio. esto con el objeto de garantizar el correcto manejo de los fondos de mantenimiento que tendrá bajo su cargo.

Por último, la Ley que se analiza, fija los Derechos y Obligaciones que tendrán cada uno de los propietarios del edificio, para contribuir a los gastos de la administración y operación de los bienes y servicios comunes, obligaciones fiscales y el procedimiento que se seguirá en contra de los propietarios que no cubran oportunamente sus cuotas comunes, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Es así, bajo el amparo del artículo 951 del Código Civil de 1932, como se instituye por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de diciembre de 1954, la primera Ley Sobre El Régimen De Propiedad Y Condominio De Los Edificios Divididos En Pisos, Departamentos, - Viviendas o Locales, de la cual se destaca el tratamiento - que se da a esta Institución, y en donde se identifica plenamente la propiedad espacial de la copropiedad estructural.

**3.3.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE -  
INMUEBLES, PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES,  
DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1972.**

No obstante que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, del 15 de diciembre de 1954, - cumplía su función y cometido encaminado a regular el tipo de propiedad, a que se refiere el artículo 951 del Código - Civil para el Distrito y Territorios Federales, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; fomentó que a su amparo, se han construido y multiplicado en el Dis trito Federal, Unidades Habitacionales en las que concurren la copropiedad sobre elementos comunes y el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes pisos, departamentos, viviendas o locales.

Empero, 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 condominal, toda vez que la propiedad en condominio ha resuelto ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población <sup>1</sup> 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 aún 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 so-- ciales, se encuentran arraigadas en determinados lugares de la ciudad. Con ello, se logra además, el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándo-- se el crecimiento urbano horizontal.

Estas fueron entre otras razones técnicas y jurídicas los motivos que dieron apoyo y sustento para que se presentara ante el H. Cuerpo Colegiado de las Cámaras el Proyecto de la nueva ley condominal, pues además se pretendía desvin-- cular su contenido del citado artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, por la importan-- cia de la materia que regula; porque se estima no ortodo-- xo que una ley ordinaria sea reglamentaria de otra de la - misma naturaleza, y por último, porque correspondiéndole a la Nación, a través de sus órganos competentes, imponer a - la propiedad las modalidades que dicte el interés público,- en los términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos..

Es así como el Ejecutivo Federal juzgó conveniente -- proponer medidas que le impriman mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad, tendiente a facilitar su adquisición sobre todo en la Ciudad de México, en la que un porcentaje-- muy alto de sus habitantes viven como inquilinos sin posibi-- lidades de constituir aunque sea un pequeño patrimonio fami

liar y al mismo tiempo, garantizar el cumplimiento de principios de orden social indispensables para la mejor convivencia y consecuentemente el mayor respeto a la dignidad humana.

Esta nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por decreto del 22 de diciembre de 1972, fué firmada por los Senadores Ramiro Yáñez Córdoba y Francisco Luna Kan, por los Diputados Rafael Rodríguez Barrera y Enrique Soto Reséndis, y sancionada el 26 de diciembre del mismo año, -- por el presidente de la República Luis Echeverría Alvarez, -- el Secretario de Hacienda y Crédito Público Hugo B. Margáin, el jefe del Departamento del Distrito Federal Octavio Sentíes Gómez y el Secretario de Gobernación Mario Moya Palencia, publicándose el 28 de diciembre de 1972 en el Diario Oficial de la Federación, y en términos de su Artículo Tercero Transitorio, abrogó a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el mismo rotativo en diciembre de 1954. Asimismo, deroga a las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

El nuevo ordenamiento legal, practicamente no aportó algo novedoso, la ley anterior ya contenía todo lo relacionado a la institución condominal, si bién solo era necesario detallar algunos artículos y nada mas. Así, comentaremos que el ordenamiento en cuestión inicia su redacción definiendo en el artículo 1o. lo que debe entenderse por el -

régimen de propiedad en condominio y se establecen las tres formas que comprenden: vertical, horizontal y mixto, pues - si bien es cierto que la anterior ley tácitamente los contemplaba a los dos primeros, en la actual los menciona sin hacer alguna definición y sus disposiciones se orientan hacia la regulación del tercero, pues la experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio que si multaneamente son verticales y horizontales, es decir, mixtos, satisfacen en mejor manera las necesidades de sus mora dores, pues al mismo tiempo que propician la vida comunitaria, proveen de una mayor privacidad en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla.

Asimismo, se suprime del texto la referencia a los pi sos, por tratarse de un término vago e impreciso, y se incluye el de casas, que si bien es sinónimo de vivienda, la tradición popular, conceptúa como tal, a la que proporciona una mayor independencia habitacional.

Esta Ley con base en los elementos que la tipifican, aprecia los diversos orígenes de propiedad en condominio, - partiendo del principio ya expresado de la propiedad exclusiva sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y la copropiedad sobre los bienes en común.

Para garantizar a los adquirentes el ejercicio de los correlativos derechos sobre la propiedad en cuestión, la -- Ley de recién publicación, es decir de 1972, continua regu-

lando la obligación del propietario o propietarios que pretendan constituir el régimen de que se trata, de declarar - su voluntad en escritura pública en la que conste situación, dimensiones y linderos del terreno; descripción general de las construcciones, con sus correspondientes características, su valor y destino, así como los bienes de propiedad común. Documentación que con la oficial, previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se entregará - al administrador. También prevé que en los casos de contratos preparatorios para la adquisición de los derechos de un departamento, vivienda, casa o local, se le anexará el re-glamento correspondiente debidamente certificado por Nota-rio Público, como lo señalan sus artículos 4o, 5o y 6o, situación que no obstante estar reglamentada, en la práctica - no se da cumplimiento a esta disposición, en razón por una - del desconocimiento de la ley, y por otra parte, porque el - cumplimiento de lo previsto en la ley, ocasiona gastos nota-riales para las unidades de interés social o popular.

Al efecto, señala su artículo 3o. lo siguiente: "An--tes de la constitución del régimen de propiedad en condomi--nio, a que se refiere el artículo siguiente, los propieta--rios interesados deberán obtener una declaración que en su--caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por --hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios pú

blicos; entendiendo que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún -- cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad -- habitacional."

No obstante la limitación establecida en este artículo para la construcción máxima de 120 departamentos, viviendas, casas o locales, en el régimen de propiedad en condominio, cuando estos forman parte de un conjunto o unidad habitacional; terminan por crear entre sus habitantes, verdaderos problemas de carácter social, político y económico, en virtud de la alta concentración humana o poblacional.

Como medida específica en materia de orden social, se declara de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas -- donde las autoridades estimen conveniente la regeneración -- urbana, dándoles preferencia y facilidades para adquirir -- los derechos de condominio a los inquilinos que actualmente habitan en los inmuebles ubicados en los citados predios.

Para evitar innecesarias interpretaciones, la nueva ley define lo que debe entenderse por condómino; figura no definida en la ley anterior, señala nuevamente cuales son -- los bienes objeto de propiedad exclusiva y en común, y en o -- bvio de irregularidades, establece que cuando un condómino-

haga abandono de sus derechos o rehuse usar determinados -- bienes de propiedad en común, continuará sujeto a las obligaciones de la Ley, del Reglamento del Condominio y Administración, de la escritura constitutiva y de las demás disposiciones legales aplicables.

Por otra parte, la legislación continua precisando -- en sus artículos 18, 19, 20 y 21, que en el Reglamento del Condominio y Administración, se establecerá la forma de ejercer el derecho del tanto de los condóminos respecto de -- la enajenación por uno de ellos de sus derechos de propiedad, y se introduce la innovación de que las instituciones-públicas que financien o construyan condominios, preponderantemente destinados a viviendas populares, determinarán -- cómo se ejercerá el citado derecho. Esto último, por la razón evidente de que se pretende evitar el acaparamiento de este tipo de departamentos, viviendas o casas, para beneficio del mayor número de habitantes.

Para asegurar la convivencia tranquila, pacífica y ordenada, el condómino que infrinja cualquier medida encaminada a esos fines, podrá ser demandado para que se le prive -- de sus derechos de dominio; en la inteligencia de que si el infractor no es el propietario, con el consentimiento del -- condómino se le demandará la desocupación y en cuanto a este, se procederá en los términos que señala el artículo 38- que dice: "El condómino que reiteradamente no cumpla con -- sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para-

que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de Condóminos, por un mínimo del 75% de éstos."

Para mayor comprensión y conocimiento de la Ley por parte de los habitantes de la unidad habitacional, se sistematiza el capítulo relativo a la asamblea de condóminos, órgano supremo de los mismos, sus facultades y las del administrador.

La participación de los condóminos en los asuntos del propio condominio se pretende hacer más activa para que estén en aptitud de que conociéndolo mejor, adopten pertinentemente y en los casos que así lo ameriten, las medidas que estimen más adecuadas en su administración, cuidado y servicios.

En el caso del administrador del condominio, el artículo 29 fracción IV, establece la obligación de otorgar garantía para el manejo de los fondos de mantenimiento que -- tiene bajo su cargo, situación no prevista en la ley condominal de 1954, además de consignarse que deberá reunir los requisitos mínimos que lo faculten para tal actividad, se le imponen una serie de obligaciones con el propósito de mantener siempre en favorables condiciones de salubridad y seguridad el condominio, así como se prevé la constitución de un fondo para gastos de mantenimiento y administración -

para dichas finalidades; fondo que si aparentemente pudiera parecer oneroso para los condóminos, se llegó a la conclusión de que con el transcurso del tiempo, se tradujo en un positivo ahorro en el presupuesto doméstico.

Otro aspecto de especial importancia lo es el capítulo IV, relacionado con el Reglamento del Condominio y Administración, en el que además de los citados requisitos que debe reunir el administrador, se prescribe que esa disposición contiene precisamente los derechos y las obligaciones de los condóminos. Asimismo, para beneficio de éstos, las obras necesarias no podrán ser objeto de oposición como acontecía en la ley anterior.

En cuanto al régimen fiscal, cada condómino cubrirá independientemente el impulso predial de su propiedad exclusiva y de la parte que le corresponda de los bienes en común.

Otro aspecto de suma importancia que prevé la Legislación de 1972, es que el importe de las cuotas para gastos comunes no cubiertas, además de causar los intereses legales, se distribuirá entre el resto de los condóminos; dicho adeudo, al igual que la escritura constitutiva, tendrán el carácter de título ejecutivo y servirá de base para demanda en la vía ejecutiva civil, a fin de facilitar el procedimiento de cobro y evitarles perjuicios a los condóminos cumplidos, quienes en su oportunidad, serán resarcidos de esos gastos. Esta bondad del artículo 37, en la práctica no

ha resultado beneficiosa para la comunidad, en virtud de -- que el administrador, por falta de una verdadera capacitación que debiera impartir la autoridad delegacional o las instituciones que otorgan los créditos financieros para la adquisición de vivienda; no ha sabido acudir a las instancias judiciales correspondientes y promover fundadamente -- las demandas, en contra del o los condóminos morosos, además, por otra parte, la promoción de demanda implica erogación de gastos profesionales de un abogado, lo cual, a veces, resulta más oneroso de lo que se pretende cobrar al infractor.

Por otra parte, si uno o más condóminos no acatan las obligaciones que regula la ley del 72, podrán ser demandados para ser privados de sus derechos de dominio, y en el caso de que el infractor fuese un ocupante no propietario, se le demandará la desocupación previo consentimiento de éste. Si surgen controversias, para expeditar el procedimiento, se someterán en la vía sumaria a los tribunales competentes o en su caso, al arbitraje si así lo dispone el Reglamento del Condominio y Administración.

En materia de gravámenes, se introduce una disposición que le da a los créditos derivados de las cuotas para los gastos comunes, el caracter de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque se transmitan a terceros, con el propósito de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de que se trate.

Finalmente, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en -

Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, concluye con el capítulo VII relacionado con las medidas a adoptar en los casos de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio y con una disposición general que establece la aplicación supletoria del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.

Es así, en éstos términos, como la Ley abrogada del año de 1954, deja de tener vida jurídica, después de haber satisfecho en su época las exigencias sociales relativas a la necesidad del tipo de habitación que impone la copropiedad de elementos comunes y el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre la morada que se regimenta. La nueva Ley en cambio, es acorde con el ostensible desarrollo económico social, político y demográfico de la Ciudad de México, tendiente a resolver los problemas de las desigualdades en los niveles de vida, hacer más ágil y expedita la legislación del condominio, con fórmulas para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de escasos recursos económicos, desiderata del derecho social. Además, con todo ello se logra el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura, limitándose el desmedido crecimiento urbano horizontal.

Sin embargo, la nueva legislación, como se ha analizado, no sólo hace pocas aportaciones de las ya previstas en la ley derogada del '54, sino también crea algunas confusiones, por así decirlo, pues incluso los mismos Diputados de

-36-

oposición, encabezados por el panista Landerreche Obregón, externó que se tenía una verdadera enfermedad por legislar, ya que a su juicio la legislación de 1954, era perfectamente adecuada y quizá solo fuera necesaria alguna adición o reforma menor, más no abrogarla plena y totalmente por otra en la que aluden a una regeneración urbana que no tiene explicación y que además nadie entiende su inclusión, asimismo, se incluye la figura del condominio horizontal sin siquiera definirlo, manifestación, en la cual yo estoy de acuerdo.

Posteriormente, por Decreto de fecha 30 de diciembre de 1972, publicado el día 4 de enero de 1973, en el Diario-Oficial de la Federación, se reforma el artículo 95I del Código Civil de que se trata, en forma exacta a lo establecido en el artículo 1o de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, con la variante correspondiente a las distintas clases de condominios vertical, horizontal y mixto, anteriormente mencionados.

**3.4.- ADICION DEL 9 DE MAYO DE 1986, A LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Con fecha 9 de mayo de 1986, se publicó en el Diario-Oficial de la Federación el Decreto por el cual se adiciona con un Capítulo VIII, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, con -

los artículos 46 al 51, inclusive, para quedar como sigue:

**CAPITULO VIII**

**Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter -- Vecinal.**

"Artículo 46.- El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal es un régimen excepcional, que se registrará por las disposiciones de esta ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autorizan, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables, en lo que no se oponga a lo establecido en el presente capítulo."

"Artículo 47.- El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal podrá constituirse:

I.- En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal dedicadas al fomento de la vivienda;

II.- En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias de la Administración Pública Federal;

III.- En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas;

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Departamento del Distrito Federal -- que oportunamente se aprueben, y

V.- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este Capítulo.

El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexas."

"Artículo 48.- El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, deberá ser autorizado por el Departamento del Distrito Federal, el cual, en la declaratoria prevista por el artículo 30., de esta ley, señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar sujeto."

"Artículo 49.- La formalización de los actos y contratos en los que se hagan constar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal y las operaciones traslativas de dominio a que se refiere el artículo 47, tendrá el tratamiento que determine el Departamento del Distrito Federal."

"Artículo 50.- Para la administración y vigilancia de ésta, en los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 30., de esta ley, dará preferencia a las

formas de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto."

"Artículo 51.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 30. de esta Ley para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza."

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Quedan comprendidos en este decreto los inmuebles que estén incluidos en el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, aprobado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 1985.

Como antecedentes que motivaron al Ejecutivo Federal a insertar en la Ley Condominal el Capítulo anterior, se tienen por una parte, el aspecto jurídico, es decir, considerando al Derecho fundamental de toda familia, como el disfrute de una vivienda digna y decorosa consagrado en el artículo 40., de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Este derecho debe entenderse como un medio para favo

recer el mejoramiento en las condiciones de vida de los mexicanos y fortalecer la función social de la propiedad social y del trabajo, objetivos que deben observarse en la actualización del orden jurídico vigente.

Al referirnos a la vivienda, la identificamos como -- una necesidad básica, cuya satisfacción condiciona a la alimentación, la salud y la educación, por lo cual, constituye un elemento clave del desarrollo social.

Por otra parte, y especialmente en el Distrito Federal, el carácter prioritario de la vivienda se agravó a partir de los sismos tan terribles que sacudieron a la Ciudad-Capital los días 19 y 20 de septiembre de 1985, ocasionando cuantiosas pérdidas humanas y materiales, y en el caso de estas últimas, provocaron que amplios sectores de la población, especialmente de escasos recursos económicos, perdieran la vivienda que habitaban o sufrieran notable demérito en sus condiciones.

Para atender las necesidades emergentes derivadas de los sismos y especialmente las de vivienda, el Ejecutivo Federal determinó expropiar diversos inmuebles ubicados en el Distrito Federal, así como aprobar un Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, a fin de encomasar las tareas de reconstrucción con apoyo en criterios de desarrollo social y económico en beneficio de las clases populares de escasos recursos económicos.

En la ejecución del Programa Emergente de Renovación-Habitacional Popular, se ha observado que la satisfacción plena de los requerimientos de vivienda de los damnificados por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, ameritó que por las características de los beneficiarios de dicho programa, crear condiciones que permitan concretar la adquisición de vivienda en propiedad en condominio, régimen que entre las distintas formas de propiedad resulta la más idónea para satisfacer la necesidad básica antes señalada.

Para conseguir los objetivos señalados, los diputados de las fracciones parlamentarias, sometieron el presente decreto que adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, que a -- partir de la aplicación de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, adicionar, un Capítulo VIII a la ley mencionada, a efecto de establecer las bases del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal. Y se constituye como un régimen especial de la propia ley y por disposiciones que contenga la declaratoria que dicte la autoridad competente para ese efecto, además de las que contengan las escrituras de la constitución de ese régimen.

Este régimen especial, en cierta medida se justifica para dar una forma jurídica adecuada, a vecindades que son características de algunas zonas de nuestra, y que no fueron construidas con sujeción a las normas ordinarias del régimen de condominio, por ser anteriores a este régimen le-

gal. La realidad ha demostrado que la falta del mismo ha -- sido una de las causas determinantes del deterioro de es-- tas vecindades y ha constituido un obstáculo insuperable, - para que los inquilinos satisfagan su aspiración de conver-- tirse en propietarios de sus viviendas; mismas que con moti-- vo de los sismos se dañaron, ocasionando desequilibrios ha-- bitacionales que con este instrumento jurídico se pretende-- regular.

Se establece que el régimen podrá constituirse en los casos en que los inmuebles sean enajenados por el Departam-- ento del Distrito Federal o dependencia y entidades de - la Administración Pública Federal, o en las que intervengan con financiamiento para su adquisición; asimismo, para los-- casos en que sean adquiridos los inmuebles por sus ocupan-- tes o inquilinos y que para tal efecto intervengan con fi-- nanciamientos para su adquisición; asimismo, para los casos en que intervengan para ese fin las autoridades antes men-- cionadas.

Ha sido de imperiosa necesidad que queden incluidos - en este régimen especial los inmuebles que en materia del-- Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del - Distrito Federal, aprobado mediante decreto del Ejecutivo - Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 1985, y los inmuebles que se incluyan con los programas habitacionales del Departamento del Distrito-- Federal.

Para establecer el Régimen de Condominio de Carácter Vecinal, se requiere de la autorización del Departamento -- del Distrito Federal, mediante la declaratoria correspondiente y con los requisitos que en ella se señalen.

Al respecto, al analizar el artículo 46 del Capítulo que se adiciona, encontramos nuevamente que se cae en error de técnica jurídica, pues no se define que es el Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, simplemente la adición contenida en la Ley se limita a establecer en dicho artículo, lo siguiente: "...es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley..."

Este Capítulo adicionado a la Ley Condominal, contempla en su artículo 47 las formas en que se podrá constituir se dicho régimen vecinal, así como los artículos 48, 49, 50 y 51, contienen lo relativo a la declaratoria que deberá ex pedir el Departamento del Distrito Federal, para la citada constitución del régimen, lo correspondiente a la administración y vigilancia de éste, y finalmente dos aportaciones nuevas; una de poca importancia en la práctica, relativa al contenido de normas que regulan la formulación de los actos y contratos para la constitución de este régimen legal de propiedad en condominio de carácter vecinal y que para las traslaciones de dominio, deberán tener el tratamiento más favorable que determine el Departamento del Distrito Federal.

La otra aportación y quizá de mucha importancia, por

aspectos económicos que regula, es que la adición, tiene -- por destino a las familias de más escasos recursos en la so ciedad mexicana, estableciendo, la exención de toda clase - de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación y del Distrito Federal, relativo a los actos y contratos que se celebren para la constitución del Régimen de Propiedad - en Condominio de Carácter Vecinal, de igual manera, por los de la enajenación de inmuebles bajo este régimen.

No obstante el fin perseguido por la adición anterior, considero que este Capítulo, resulta prácticamente un pegote en la Ley Condominal, por lo siguiente:

PRIMERO.- El artículo 46 de la adición, aparte de no-precisar o definir que se entiende por el Régimen de Propie- dad en Condominio de Carácter Vecinal, lo separa de la Ley, denominándolo como la excepción de la regla en general, sin advertir, que cualquiera que sea su origen del condominio- de inmuebles, este tiene como función principal, la de sa- tisfacer la necesidad de vivienda, en sus distintas modali- dades de régimen, sea horizontal, vertical o mixto, y que - solo bastaba una pequeña reforma a la ley, para que este ré- gimen quedara perfectamente regulado en el artículo 10., de la referida ley condominal.

SEGUNDO.- En el caso del artículo 47, al igual que el anterior, los legisladores bien pudieron haberlo incluido - en el artículo 20., de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad eb Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, pues-

si bien es cierto, que si el artículo establece que el régimen se puede originar cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un edificio, construidos o se construyan dentro de un inmueble y se dividan para su enajenación o pertenezcan a distintos dueños, cierto es que en la adición que se analiza y resumiendo las fracciones del artículo 47, nos conduce siempre a reconocer que existe un elemento común; una propiedad privativa y sus dueños terminan por ser copropietarios del inmueble.

**TERCERO.-** Como se desprende del contenido de los demás artículos del Capítulo VIII que se estudia, estos establecen que para la constitución del régimen, se requiere la declaración de autorización expedida por el Departamento del Distrito Federal; y lo relativo a la administración y vigilancia del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, conceptos ya previstos por el artículo 30, de la Ley Condominal Vigente.

Con esto, se fortalece la idea de que el Capítulo VIII NO JUSTIFICABA SU ADICION EN LA LEY, simplemente hubiera sido mejor hacer algunas reformas menores a la Ley, adecuándola jurídicamente a la nueva realidad social y no la adición de referencia.

3.5.- DECRETO DE PROMULGACION DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY CONDOMINAL, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, EL 23 DE JUNIO DE 1993.

Nuestro régimen jurídico requiere de un proceso con -  
tino de revisión y análisis de sus normas, que permita su  
actualización y fortalecimiento, de acuerdo a la evolución-  
y desarrollo de la sociedad, para adecuarse a los cambios y  
transformaciones que experimenta, y para atender los requere-  
mientos de justicia que demanda nuestra sociedad.

"La confección de la ley, es uno de los más nobles a  
tributos del supremo poder del Estado, el contenido de la-  
ley sus límites marcados en el derecho y esto no le quita-  
importancia como algunos creen; no asigna al legislador un  
lugar secundario. La legislación ejerce sobre la formación  
del derecho un influjo importante, manifestado desde un do-  
ble punto de vista, pues, por una parte, completa el dere-  
cho positivo, y, por otra, le ayuda en su desenvolvimiento-  
progresivo." (21)

El anterior concepto expresado por Demófilo de Buen,-  
en su obra titulada, "Introducción al Estudio del Derecho -  
Civil", concuerda y justifica el camino que ha seguido para  
su perfeccionamiento la Ley Condominal, que ha sido objeto  
de tres reformas en su estructura y contenido; en los años  
de 1972, 1986 y esta última, inclusive, publicada por el-  
Ejecutivo Federal, el 23 de junio de 1993. Esto como conse-

(21).- DE BUEN, DEMOFILO.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DE-  
RECHO CIVIL." Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.-  
A. MEXICO. 1977.

cuencia del problema que presentan cotidianamente las unidades habitacionales en el Distrito Federal, mismas que albergan a más de 700 mil familias, es decir, casi cuatro millones de personas. En otro orden de ideas, se estima que una tercera parte de la población total de la Ciudad de México, habita en inmuebles construidos bajo este régimen de propiedad. A esta importante cifra habría que agregar aquellos espacios que se destinan al comercio, a los servicios e incluso a la industria, por lo que no es ocioso destacar el significado y repercusiones que tendría cualquier reforma a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Entre las causas que motivaron las reformas, figuran las controversias o conflictos por el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos, con especial relevancia, es de señalar, entre otras, la inadecuada utilización de los servicios e instalaciones de los inmuebles; el retraso o renuencia en el pago de las aportaciones a los fondos de mantenimiento y administración, así como los de reserva, previstos en la ley condominal.

Esta problemática, como se ha señalado en el párrafo anterior, se caracteriza fundamentalmente, por el retraso o renuencia de los condóminos, para entregar a la administración las cuotas o aportaciones para la constitución de los fondos de reserva y mantenimiento que la ley prevé, destinados al mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones, servicios y áreas o espacios de uso común.

Lo anterior provoca que las miles de familias que viven bajo el régimen de propiedad en condominio, no tengan los instrumentos y elementos que les permitan actuar rápidamente, para detener el deterioro de los inmuebles y organizados en forma conjunta, trabajar para mejorar las condiciones en que se encuentran sus instalaciones y viviendas y, así elevar el nivel de vida.

En este sentido, se adicionó a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, con una fracción en el artículo 4o., a fin de establecer la obligación de los condóminos de otorgar fianza que garantice el cumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y la constitución de las reservas necesarias, dicho artículo queda en los siguientes términos:

"Artículo 4o. fracción X.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento del Condominio."

La presente adición tiene por objeto, fortalecer a la administración al permitirle de manera ágil contar con un tercero obligado, la afianzadora, a quien requerir el pago de las cuotas correspondientes para solventar los gastos co

muner, no cubiertos por los condóminos morosos o renuentes. Evitando por otra parte la confrontación y fricciones entre la administración y los condóminos, por la insistencia del pago que éstos últimos deben realizar.

Asimismo, se adiciona una fracción a los artículos 26, 29 y 3I de la ley condominal. La adición de una fracción al artículo 26, obedece a la necesidad de precisar con toda claridad la principal obligación que tienen los condóminos de contribuir a los gastos comunes; un segundo párrafo a la fracción VII del artículo 29, tiene por objeto fortalecer la obligación de los condóminos de otorgar fianza y la necesidad de actualizar dicha garantía oportunamente en la medida que se aumenten o disminuyan las cuotas correspondientes a los fondos del condominio. Respecto a la fracción V del Artículo 3I, la adición de un párrafo tiende a evitar que se generen conflictos que afecten la vida en común y las relaciones entre condóminos y administración cuando existe negativa o renuencia a cubrir la parte proporcional de los gastos comunes, pues en este caso el pago le será requerido al condómino por la empresa suministradora del servicio al cobrarle el consumo de su parte privativa en su recibo. Dichas adiciones quedan de la siguiente manera:

"Artículo 26 fracción V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, será cubierto por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre -

sobre el valor total del condominio."

"Artículo 29 fracción VII Bis.- Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada-condómino, conforme a la fracción X del artículo 4o."

"Artículo 31 fracción V.- Realizar todos los actos de administración y conservación. La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratar el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, - adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa."

Por otro lado, en las recientes reformas se buscan -- elementos para uniformar el sistema de votación en las asambleas de condóminos, para la adopción de acuerdos en asuntos especiales y trascendentes que afecten la vida del condominio, como es la extinción del régimen; la reconstrucción del edificio, su demolición y división de los bienes comunes o su venta; la realización de obras permanentes voluntarias, no necesarias para el inmueble y que no afecten su estrutura, pero que sirvan para darle un mejor aspecto o comodidad; dar facultades especiales al administrador y la facultad de obligar a vender al condómino sus derechos, incluso en subasta pública, cuando no cumpla con sus obligaciones; en este sentido se modificaron y se adicionaron los ar

tículos 7o. y 26 fracción III, 33 párrafo primero, 38, 44, - primero y segundo párrafos y 45 de la ley condominal, y que dan redactados de la siguiente manera:

"Artículo 7o.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de asamblea - tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total del condominio. En todo caso, deberán cumplirse las disposi ciones legales sobre planificación, desarrollo o regenera ción urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsa bilidad del notario público, en su caso, del Registro Pú blico de la Propiedad."

"Artículo 26 fracción III.- Para realizar obras que - se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobato-- rio de la Asamblea de una mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio."

"Artículo 33.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de repre-- sentación de un apoderado general de los condóminos, para - administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieren cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis, de esta ley, necesita-- rán del acuerdo favorable de los condóminos que en la Asam-- blea representen por lo menos el 51% del valor total del in-- mueble."

"Artículo 38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en su basta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelta - en asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que explique lo que a su de recho convenga."

"Artículo 44.- Si el condominio se destruyere en su - totalidad o en una proporción que represente por lo menos - las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por - lo menos, el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los - bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, dese- arrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial de condóminos que represente te por lo menos, el 75% del valor total del condominio."

"Artículo 45.- En caso de ruina o vetustez del condo minio, una mayoría especial de condóminos que represente -

por lo menos, el 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, - la reconstrucción o la demolición y división de los bienes-comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior."

El texto anterior de la ley condominal, inducía a interpretar erróneamente que el acuerdo de asamblea debía tomarse con base al número total de condóminos y no conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción II de dicha ley, que establece el principio de partes alícuotas que rige las votaciones y que otorga a cada condóminos un número de votos igual al porcentaje que su indiviso represente en el total del valor de condominio. Con la reforma se aclara el -- texto legal y se evita que un mayor número de condóminos con menor porcentaje en el valor del condominio, imponga determinaciones a una minoría que representa un mayor porcentaje del valor del condominio, como se nota del artículo reformado que dice:

"Artículo 27.- . . . . .

I.- . . . . .

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, - casa o local, represente en el total del condominio y que - figure en el título de propiedad correspondiente.

En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, cada unidad o departamento, vivienda o local co--

responderá un solo voto.

III.- . . . . .

Para los casos de excepción previstos en la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante.

IV y V.- . . . . .

VI.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 4I, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador:

VII a IX.- . . . . .

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condóminos.

Adicionalmente a la reforma del artículo anterior, se modifica el contenido del artículo 29 fracción III, a fin de quedar acorde con el nuevo sistema de votación para la designación de un miembro del comité de vigilancia, el cual queda redactado en la siguiente forma:

"Artículo 29 . . . . .

I y II.- . . . . .

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

"Artículo 31.- . . . . .

XII.- Convocar a asamblea por lo menos una vez al año y con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, así como el día y la hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota-por escrito."

. . . . .

Los condóminos y los acreedores registrados podrán -- convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante juez competente o ante fedatario público que representan como mínimo la cuarta parte del valor del - condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el siguiente.

. . . . .

XIII a IV.- . . . . . ?

Complementariamente, se adicionan y reforman los artículos 28, 30 y 35 de la ley condominal, estas modifica---

ciones tienen como finalidad; la potestad legal de los condóminos, para solicitar a través del administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, la presencia de un notario público o un representante de la delegación respectiva, para que de fe de la asistencia del quorum y del resultado de la elección del nuevo administrador, así como del comité o consejo de vigilancia; por otra parte, se prevé la opción de registrar o inscribir en el Departamento del Distrito Federal, los nombramientos de los administradores, con el propósito de tener reconocida su personalidad para todo trámite que promueva ante el Departamento. Y por último, una importante aportación, en el artículo 35 segundo párrafo, que establece la facultad de la asamblea para determinar anualmente, el monto del porcentaje que se aplicará a los frutos o utilidades obtenidas de las áreas comunes o locales del condominio que sean objeto de arrendamiento. Esta aportación es de gran relevancia, toda vez que dicha contribución se destinaría para aligerar la carga de los gastos correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y de reserva. Estas reformas quedan así:

"Artículo 28 .- . . . .  
. . . . .

En caso de assolicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para constatar el quorum y el resultado de la elección

de los administradores y del consejo de vigilancia, y en --  
su caso la entrega de la documentación administrativa y con-  
table respectiva."

"Artículo 30.- . . . . .

Los nombramientos de los administradores de los condo-  
minios podrán ser registrados en el Departamento del Distri-  
to Federal."

"Artículo 35.- . . . . .

Cuando determinadas áreas o locales del condominio --  
que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se desti-  
nen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades -  
obtenidos se aplicarán a los fondos a que se refiere el pá-  
rrafo anterior. La Asamblea de Condóminos determinará anual-  
mente el monto de dicho porcentaje."

Por otra parte, y tomando en consideración de que ---  
ciertas conductas que afectan el orden y la seguridad públi-  
ca dentro de las áreas o bienes de propiedad común en los -  
condominios, no son sancionadas, en virtud de que el Regla-  
mento de la Ley Sobre Justicia en Materia de Faltas de Poli-  
cía y Buen Gobierno del Distrito Federal, refiere a que és-  
tas sean cometidas en los lugares públicos o de uso común,-  
en los accesos públicos o libre tránsito, como plazas, ca-  
lles, avenidas o viaductos, paseos, jardines, parques, cen-  
tros de recreo, deportivos o de espectáculos en inmuebles -  
públicos, bosques, montes y vías terrestres de comunicación  
ubicadas dentro del Distrito Federal, e incluso, equipara-

a los lugares públicos a los medios destinados al servicio público de transporte; por lo que las conductas antisociales que se cometen dentro de las áreas y bienes de propiedad común de condóminos, quedan sin sanción alguna, toda vez que dichos lugares no son considerados en el Reglamento antes mencionado como lugares públicos o equiparables a estos.

Por consiguiente, se reforman los artículos 13, fracciones I y III, y el 22, asimismo, se adiciona el 10 bis de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal; en los siguientes términos:

"Artículo 13.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, -- plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o de reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos; siempre que dichas áreas sean de uso general.

II.- . . . . .

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan ex-

clusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local."

IV y V.- . . . . .

"Artículo 22.- . . . . .

En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaces su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; independientemente de que podrá ser aplicado el Artículo 38 de este ordenamiento en lo conducente.

Las faltas previstas en el Reglamento de la Ley Sobre Justicia en Materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno -- del Distrito Federal, que se cometan en los lugares a que se refiere la fracción I del Artículo 13 de esta ley serán sancionados en los términos de aquel ordenamiento."

"Artículo 10 Bis.- En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el Gobierno del Distrito Fe

deral, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá, mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los administradores del condominio, requerirán de facultad especial otorgada por la Asamblea mediante una mayoría de votos que representen, por lo menos, el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

Estos convenios deberán revisarse cada año, y podrán ser revocados en caso de incumplimiento de alguna de las partes."

El propósito de estas reformas es claro, para que las conductas que alteren el orden público y que afecten la seguridad de los condóminos, sean sancionadas en los mismos términos del Reglamento antes referido, y equiparando, en este, las áreas de uso común de los condominios, a los lugares públicos.

La incorporación del artículo IO Bis a la ley, tiene por objeto, que la autoridad administrativa acepte, se ---

transformen, a solicitud de los condóminos, en bienes de -- uso público condominal y se haga cargo de su mantenimiento y conservación, los bienes o áreas de propiedad común que, -- por descuido o abandono de los condóminos no cuenten con su suficiente mantenimiento o estén siendo utilizadas por la población en general. Asimismo, con la reforma se pretende -- que en la vía administrativa se sancionen todas aquellas -- conductas que tengan lugar en áreas o bienes comunes y que se traducen en actos u omisiones que contravienen las buenas costumbres y alteren el orden y la seguridad pública, a efecto de lograr una sana y ordenada vida comunitaria.

Por otra parte, el decreto que se analiza, además, establece como mecanismo la vía conciliatoria ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, a fin de que las partes en conflicto diriman sus controversias; esto implica que los convenios firmados por las partes ante la propia Procuraduría, para resolver dichas controversias, obliga de pleno derecho y traen aparejada ejecución. Para este propósito, se reformó el artículo 41, de la ley condominal que se estudia, el cual quedó en la siguiente redacción:

"Artículo 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevé el reglamento del condominio, a los tribunales competentes o ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria.

Los convenios suscritos ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como los celebrados por los condóminos entre sí o con su administrador, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, traen aparejada ejecución."

Esta importante reforma obedece a la necesidad de que sin perjuicio de agotar los medios jurisdiccionales, los condóminos cuenten en la vía administrativa con un instrumento ágil, sencillo y gratuito que posibilite la solución de las controversias o conflictos que surjan entre ellos o con su administrador, mediante el procedimiento conciliatorio, así como dotar al convenio que se suscriba de toda la fuerza legal para exigir su cumplimiento ante las autoridades jurisdiccionales.

No obstante, que éstas últimas reformas a la ley condominal son de gran importancia, en razón a los fundamentos y motivos que fueron considerados en la iniciativa, además, - del diagnóstico serio y profundo de los principales problemas que se vienen presentando en el trato cotidiano, entre los residentes de los condóminos; sumando a estos, la voluntad política de los diversos legisladores por modernizar y actualizar los presentes preceptos aplicables al régimen en condominio de inmuebles en nuestra ciudad capital, todo esto encaminado con el único fin de propiciar mejores condiciones de vida a los condóminos; que como ya se analizó con anterioridad, se refieren específicamente al deterioro de -

sus espacios de uso común, al atraso en el pago de las distintas cuotas, sobre la inseguridad que padecen, así como - la poca claridad a ciertas disposiciones legales en cuanto a sus órganos de gobierno y administración; la realidad es que, la situación en las unidades habitacionales de interés social, no ha cambiado nada o prácticamente nada, a partir de la entrada en vigor de las reformas comentadas.

Los desacuerdos subsisten, en virtud de que la legislación no se aplica en los términos prescritos, observándose, que el conflicto actual, ya no es de reformas, ni de modificaciones, ni de adiciones a la ley, el problema que se presenta, es de falta de cultura condominal, es decir, este problema surge por el cambio que experimentan sus habitantes, esto es, pasan de ser inquilinos a ser propietarios de un departamento en condominio, con obligaciones y derechos distintos entre sí.

Al principio, sólo les correspondía pagar -- su renta y no se preocupaban de los gastos fiscales, ni del mantenimiento de las instalaciones accesorias del inmueble, a fin de mantenerlas en buen estado de conservación.

Al pasar a ser propietarios de un departamento, su situación jurídica cambia, y no basta con pagar sus mensualidades a la institución, por el crédito obtenido, ahora tienen que ser consientes, de que también deben aportar sus - cuotas y su tiempo en beneficio de su unidad o conjunto habitacional, y esto sólo puede solucionarse mediante la impartición de una capacitación íntegra, a través de cursos -

con la participación de abogados, contadores y sociólogos, con el objeto de instruir a los condóminos y concientizarlos para que conozcan con precisión sus derechos y obligaciones y no caer como ha sucedido con un alto porcentaje de ellos, en la llamada INCURIA CONDOMINIAL, es decir en el poco cuidado que se tiene por su unidad, por la indiferencia en el trato hacia sus vecinos y la negligencia por conocer la ley y su reglamento que los rigen.

Esto origina que la ley pase de ser Ley Vigente a ser letra muerta, por la ausencia en su aplicación y poca o nula observancia en la práctica jurídica.

Del resultado obtenido de la encuesta que se practicó a un total de 79 unidades habitacionales, financiadas por el Fovissste, Infonavit, Fovi, Fonhapo, Fividesu, Ficapro, Fase I, Fase II e Issfan, ubicadas en las dieciséis delegaciones del Distrito Federal, se obtuvo, que en promedio, un 83% de los condóminos sociales, no quieren saber de sus obligaciones, ni de sus derechos; y si la mayoría de los habitantes piensa así, la minoría restante de los condóminos, que se preocupa por buscar o mejorar mecanismos legales para convivir en armonía con sus vecinos y procurar conservar su habitat, ve frustradas sus aspiraciones, al ser rebasados numéricamente por aquellos condóminos morosos.

La impartición de cursos de capacitación en relación a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, es parte medular o el --

punto fino para crear poco a poco conciencia y cultura condóminal a los condóminos, a fin de conducirlos a comprender la importancia que representa para todos acatar las disposiciones que establece la norma jurídica, siendo fundamental que conozcan sus derechos y responsabilidades y poder en consecuencia, disfrutar los beneficios y bondades que la ley les ofrece.

De la misma manera, la falta de cursos sobre la auto-administración, ha representado un problema para aquellos administradores que teniendo la voluntad de mejorar las condiciones de su unidad, y además, de servir a su comunidad, no se desarrollan con eficacia, por desconocer en gran parte las funciones que le corresponde desempeñar, en el difícil y honorífico cargo de administrador. Asimismo, desconoce los mecanismos idóneos para gestionar ante las distintas autoridades, tanto del Departamento del Distrito Federal, como de los Organismos de crédito, la solución a los problemas que se presentan, inclusive ignora aspectos relativos al Derecho Administrativo y Fiscal.

La escasa o poca atención que se ha prestado a la impartición de cursos, por parte de las Instituciones de Crédito Hipotecario, destinadas para la obtención de vivienda, como son; Poviassste, Infonavit, Issfan, entre otros, incluyendo a los organismos que dependen del Departamento del Distrito Federal, han propiciado que en la mayoría de las unidades habitacionales sobre todo de interés social, los problemas de administración se agudicen, ocasionando, un ma

nejo inadecuado en las disposiciones existentes en los fondos de reserva , mantenimiento y administración, en perjuicio de sus administradores y el de los propios condóminos, naturalmente.

Por último, se suma a estos problemas derivados de la incuria condominal que acusan sus habitantes, otros problemas, muy disímolos pero hermanados entre sí, siendo estos, con independencia del aspecto jurídico ya analizado, los de naturaleza social, económica y política, los cuales se expondrán en el capítulo siguiente.

## C A P I T U L O I V

PANORAMICA DE LA PROBLEMATICA SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD-EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

4.1.- CONFLICTIVA EN EL AMBITO SOCIAL.

4.2.- PROBLEMATICA DE CARACTER ECONOMICO.

4.3.- CONFLICTIVA DE ASPECTO POLITICO.

**CAPITULO IV**

**PANORAMICA DE LA PROBLEMATICA SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA, DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE -- INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**4.I.- CONFLICTIVA EN EL AMBITO SOCIAL.**

Como se puntualizó al final de capítulo anterior, los condóminos sociales enfrentan una gama muy variada de problemas en su unidad o conjunto habitacional, derivados estos de la inaplicación de la Ley Condominal, indiferencia de sus habitantes por conocer la legislación que los regula y falta de interés por parte de las autoridades correspondientes para la impartición de cursos a los condóminos, con la finalidad de explicar el contenido de la ley que los rige, prepararlos para que conozcan sus derechos y obligaciones y capacitarlos mediante cursos en auto-administración, para desempeñar el difícil y honorífico cargo de administrador.

Independientemente del análisis jurídico a lo acertado o no que se encuentra regulado el Régimen de Propiedad en Condominio, en gran medida surgen los conflictos referidos entre los condóminos debido a las actitudes asumidas por estos frente a sus obligaciones, y al ejercicio de sus derechos.

La conceptualización unívoca de las palabras propieta-

rio y condominio ha sido fuente creadora de actitudes negativas que van desde aquel condómino que se sabe amo y señor de su "inmueble" y se limita a ignorar las decisiones tomadas por la mayoría de los condóminos, por que nadie le va a decir como debe mantener su "propiedad"; pasando por otros que asisten a las Juntas de Condóminos con el fin de sabotear cualquier medida que implique un desembolso económico; hasta aquellos quienes por decidida o flojera ni siquiera se toman la molestia de leer las actas de asambleas distribuidas para su comodidad, directamente a sus condominios y por añadidura no cumplen con sus respectivas obligaciones.

A continuación se expondrán los principales problemas que han llegado a ser elementos característicos de todas las relaciones condominales, sin excepción del tipo de Condominio de que se trate, ni de su ubicación, ni tampoco de la capacidad económica de los condóminos. Aún cuando parece lógico pensar que los conflictos se incrementan de manera inversamente proporcional a la clase social de los conductos o propietarios del condominio, esta premisa no resulta acorde con la realidad. Sería más acertado presumir que son contados aquellos inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, dentro de los cuales no surgen una gama amplia de los problemas que a través de las siguientes páginas se comentarán.

La base de los problemas condominales se encuentra en la idea que se tiene de propiedad ya que aún cuando la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos impone un concepto

de una propiedad privada, con finalidades de tipo social, - la idea generalizada de propiedad, dentro de la sociedad mexicana guiada por ideales capitalistas, no dista mucho de - la definición clásica romana de que la propiedad implica los derechos de uso, goce y abuso. Aunado a esto, la historia - revela que los propietarios de Condominios en su gran mayoría son personas que a base de grandes esfuerzos dejaron de ser arrendatarios, quienes nunca antes tuvieron que preocuparse por tomar las medidas necesarias para lograr el mantenimiento y conservación de aquellos inmuebles que ocupaban. Por esto, resulta difícil hacer entender a los actuales condominios que el derecho de propiedad implica cargas económicas y de otra índole. Pero hagamos una semblanza a la posesión del condominio.

Por fin el sueño se realiza, se terminan las angustias y concluye la espera; la familia adquiere un modesto y ac--  
tualmente diminuto departamento, en una unidad habitacional de interés social, ahora sí, podrá vivir más desahogadamente y lo más importante, esta morada representa su patrimonio familiar, además, ya no pagará más rentas; cambia de inquilino y se postula a propietario de su vivienda, o en --  
otro de los casos, deja de ser arrendatario de alguna institución y adquiere en copropiedad su departamento, sin perder la idea de haber sido arrendatario, como es el caso de los Centros urbanos Adolfo López Mateos y Presidente Miguel Alemán; unidades habitacionales Instituto Mexicano del Seguro Social Santa Fe, I.S.S.S.T.E. Jardín Balbuena, Rinconada Estrella I.S.S.S.T.E., entre otras, edificios que pasaron -

de la administración de las Instituciones del Estado, a la administración de los derechohabientes, convertidos en condóminos, casos donde es evidente que no conocen sus derechos y obligaciones.

Para la mayoría, y sin imaginarlo, inicia un largo y áspero camino; convivirá con vecinos que no conoce, que provienen de diferentes partes del país, con orígenes distintos, marcadas costumbres, desarraigo, diversos credos políticos y religiosos, y lo más grave, con personas de poca o casi nula cultura condominal. Vecinos al igual que todos, que al tomar posesión de su departamento, nunca se les instruyó adecuadamente sobre el régimen de propiedad en condominio y por consiguiente carecen de todo sentido de colaboración; situación propicia para desarrollar una conducta antisocial, pues la familia se desenvolverá en un medio hostil y agresivo, donde ante las carencias de su unidad, se actuará con negligencia, indiferencia y poco sentido de colaboración y solidaridad.

Esta conflictiva de los condominios tiene dos vertientes claramente definidas, la primera es la falta de conocimiento de los condóminos de sus derechos y obligaciones, así como el hecho de que la inmensa mayoría desconocen los estatutos sociales y el reglamento de su propio condominio, al igual que casi todos ignoran la forma de llevar a cabo la administración de los mismos. Y la segunda vertiente se refiere a la altísima concentración humana por el número de departamentos construidos en las unidades habitacionales.

En la primer vertiente, es importante comprender que - todas las autoridades deben participar en forma seria en la impartición de cursos, esto con la finalidad de dar a conocer a los condóminos sociales que su condición de inquilinos ha cambiado y que esta modificación en su forma de vivir a generado el nacimiento de derechos y obligaciones distintas a las anteriores, en términos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, su escritura constitutiva y el Reglamento -- del Condominio y Administración.

El objeto de impartir cursos, es con el fin de concientizar a los condóminos sociales para infundirles la necesidad de cuidar su unidad, fortalecer la idea de solidaridad-entre sus vecinos, lograr una sana identificación, convivencia, sentido de cooperación y coordinación entre ellos, en beneficio de su propio entorno y principalmente del desarrollo humano, además, tiene como propósito enseñarles correctamente como la sociedad se puede perpetuar asimismo, partiendo de normas básicas. Lo que implica que de no atenderse esta situación se aumentarían los problemas de carácter social, no sólo al interior de cada comunidad condominal o vecinal, sino también en perjuicio de los departamentos o viviendas respectivamente.

La capacitación en Auto-administración, representa un paso importante para organizar y dar a conocer los derechos y obligaciones de quien ha sido elegido como administrador de su unidad, además de proporcionarle una mejor panorámica

de sus funciones.

De acuerdo a la experiencia teórico-práctica, normalmente las unidades habitacionales son "administradas" por grupos empíricos, pero con muchas ganas de colaborar, independientemente de la responsabilidad que se descarga en el administrador, según lo establece la Ley Condominal y su Reglamento.

Los administradores se relacionan con actividades que pueden tener efectos jurídicos graves para las partes, también se encarga de lidiar con problemas de hecho surgidos de las relaciones intercondominales, como bien pueden ser desde el abuso por parte de un condómino de las áreas comunes, ser árbitro de pleitos y riñas o de la observancia de ciertas normas de tracto social que varían de condominio en condominio.

Por lo que respecta a la segunda vertiente, esta se refiere a la altísima concentración de viviendas en los condominios y por consiguiente la humana. La Ley Condominal establece en su artículo 3° hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional; ejemplo de "ciudades" en la Ciudad, son las Unidades Habitacionales Ixtacalco con 5 132 viviendas y 25 910 habitantes aproximadamente; Villa Panamericana Pedregal de Carrasco con 3 925 departamentos y 19 625 habitantes aproximadamente; San Francisco Culhuacán con 20 000 viviendas y -

100 000 habitantes aproximadamente y El Rosario con 17 263 viviendas y mas de 120 000 habitantes, entre otras muchas - mas. (22)

Esta tolerancia de la Ley, fomenta y crea un campo propicio, que ante la alta concentración humana, surjan mas -- problemas, sobre todo de caracter afectivo y de relaciones-humanas, haciendo dificil la identificación entre vecinos y escasa comunicación entre grupos heterogéneos, conduciendo-estas conductas a que el grupo comunitario adopte un estado de indolencia frente a sus problemas y vecinos; nace la apatía condominal y los primeros brotes de alcoholismo, drogadicción o inhalación de sustancias tóxicas, se practican -- juegos que afectan el libre tránsito de personas y vehiculos con molestia de los vecinos, maltratan las fachadas de los edificios, ocasionan daños a los árboles, cespel y flores.

Por otra parte hay quienes invaden áreas comunes, sin tener capacidad jurídica para ocuparlas, otros obstaculizan las escaleras y pasillos, producen ruido exagerado con aparatos electrónicos, sin el menor respeto para con sus vecinos, alterando la tranquilidad de los mismos. Estos comportamientos, en términos del artículo 7º del Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 1993, constituyen infracciones que deben ser atendidas y sancionadas por la autoridad competente.

(22) PATRONATO CULTURAL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- "La Ciudad en la Ciudad".- Editorial Prisma Mexicana, S.A.- MEXICO, --- 1976.

No obstante, que el párrafo tercero del artículo 10 -- Bis de la Ley Condominal, en relación con el 3º del Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal, establece la posibilidad de que los Administradores de los condominios, firmen convenios, mediante facultad especial otorgada por la Asamblea, de por lo menos el 75% del valor del total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos, y el Gobierno del Distrito Federal, a efecto de que este último, realice la vigilancia en plazas, jardines, senderos, calles y avenidas interiores, áreas verdes, deportivas, de recreo y esparcimiento que formen parte privativa de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, este servicio de vigilancia a pesar de lo -- invocado no se da en dichas unidades ni conjuntos habitacionales, en virtud del desconocimiento a la ley. En consecuencia, los propios habitantes se encuentran en un estado de -- inseguridad, propiciando que en muchos de los casos, las -- conductas anti-sociales llegan a tipificar delitos en detrimento del patrimonio y de la integridad física de los condóminos y de lo más preciado su familia.

#### 4.2.- PROBLEMÁTICA DE CARACTER ECONOMICO

Otro de los problemas que enfrentan los habitantes de las unidades habitacionales, es el aspecto económico; primero por la falta de conciencia condominal para el pago de cuotas para los fondos de Mantenimiento, Administración y de Reserva. El segundo, la falta de economía que subsiste --

en los centros habitacionales de interés social y popular.

En aquellos inmuebles no sujetos al Régimen de propiedad en Condominio, puede suceder que el dueño tenga conciencia de los gastos y cargas que implica la tenencia de su propiedad y sea previsora del desembolso económico que debe realizar en lo futuro si desea conservar en buen estado de inversión; o bien, que el propietario no tenga la menor intención de darle el mantenimiento adecuado a su propiedad, hasta llegar al extremo de tener que abandonarla por la imposibilidad de seguir ocupándola como su morada. En este último caso la pérdida es exclusiva del dueño y no encontrará más responsable (por la pérdida sufrida) que su propia inconsciencia y negligencia.

Como se mencionó en los capítulos anteriores, la primera regulación que se hizo sobre el condominio, fue la de determinar la distribución de las cargas entre los condóminos. Desde esa primera regulación hasta la fecha, el legislador no ha encontrado la forma de hacerle entender a los condóminos que para poder disfrutar de su condominio, es requisito sine qua non el pago de una cuota de mantenimiento, para así conservar no sólo su inversión sino también la de los demás condóminos, ni tampoco ha logrado encontrar la fórmula para que en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas, éstas puedan exigirse de manera efectiva y económica. No obstante que la obligación, se encuentra regulada en la Ley Condominal, en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento de Condominio, o según el caso.

La Ley preve como obligación de todos y cada uno de -- los condóminos, la constitución de un fondo para ser destinado a cubrir los gastos de mantenimiento y administración del inmueble y otro como fondo de reserva. Dichos fondos se integran con aportaciones de cada condómino, proporcionales al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, pagaderas por mensualidades adelantadas.

En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, traen aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos y el acta de la asamblea en la que se hayan determinado el monto de dichas cuotas, debidamente suscritos por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, siempre y cuando -- exista mora en el pago de tres o mas mensualidades. Ahora -- bien, este procedimiento resulta engorroso, además de costoso, ya que en el procedimiento ejecutivo, al proceder al emplazamiento y al requerimiento del pago, si el deudor cubre su pago en dicho momento ya no se le puede trabar el embargo correspondiente. Es decir, se puede demandar al condómino no moroso el pago de todas sus cuotas vencidas, pero este -- último queda liberado de cualquier responsabilidad pagando, y lo único que sucedió fue que se realizó un gasto a cargo de las reservas del condominio para cubrir la promoción y -- trámites de la demanda.

Con la finalidad de resolver el problema mencionado en el párrafo anterior, la Ley otorga a los condóminos la posibilidad de demandar al condómino que reiteradamente caiga

en morosidad para que enajene su condominio, cuando esta resolución sea adoptada por un mínimo del setenta y cinco por ciento de los condóminos. Esta disposición pocas veces puede ser aplicable ya que es muy difícil que se reúna el quórum necesario, en virtud de la apatía entre los demás condóminos de asistir a las juntas o debido a lazos de amistad que pueden existir entre el condómino moroso y el resto de estos. Además resulta necesario recordar que a la gente en general no le agrada tener que recurrir a los tribunales -- para hacer valer sus derechos por la idea de corrupción con que se califica al desprestigiado sistema judicial mexicano.

En consecuencia, resulta difícil la recolección de las cuotas de mantenimiento, todavía lo es más el que exista un fondo de reserva necesario para prever gastos extraordinarios, como pueden ser aquellos derivados de casos fortuitos. En cuyo caso, algunas veces no sólo pelagra la integridad del inmueble, sino la salud y vida de los propios condóminos.

Estas situaciones son comunes, pero especialmente se pueden observar marcadamente en los condominios de interés social, contruidos por instituciones gubernamentales, en los cuales los materiales utilizados en la construcción no reúnen los requisitos establecidos por los reglamentos correspondientes, y cuyos condóminos no tienen la solvencia económica para hacer frente a estos y otros gastos imprevistos.

La morosidad y el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, a bien de crear conflictos interspersos, tiene como consecuencia el detrimento del valor del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, por la falta de conservación y cuidado al que se encuentra sujeto.

Así como existe el problema de la recolección de las cuotas de mantenimiento, llega a haber conflictos para obligar a los condóminos a pagar sus cuotas por concepto de uso de derechos de agua, cuando no hay boletas individuales para cada uno de los departamentos, así también para cobrar las cuotas de gas, en el caso de no existir medidores para determinar el consumo por cada unidad.

Es sorprendente conocer la realidad de estos condominios que por su diseño original, además de responder al espíritu popular de la época, han representado una carga económica para sus habitantes, como ejemplo mencionare que; Un condómino de la unidad GTM-Culhuacán que tiene exactamente 19,672 viviendas, tiene que pagar lo siguiente: consumo de energía eléctrica por el bombeo del agua que llega a la cisterna y de ahí se reparte a cada domicilio; tiene que pagar también en consecuencia el mantenimiento del equipo de bombeo y de la cisterna; tiene que pagar también el consumo y mantenimiento del alumbrado público (áreas comunes) condominal; tiene que pagar también la vigilancia interior de esta gran unidad que a veces son verdaderas ciudades; tiene que pagar además el mantenimiento de jardines y de áreas depor-

tivas; además de todo esto tiene que pagar el mantenimiento de las propias áreas comunes o condominales.

Si nosotros pensáramos por un momento en lo que tiene que pagar cada una de las familias que habitan en estos condominios, podríamos pensar que son condominios de lujo y - prácticamente tendrían la capacidad económica para pagar -- clubes. Por ejemplo, si repetimos estos conceptos podríamos decir que el pago de mantenimiento de cisternas generalmente se hace en las grandes residencias; el bombeo para estas cisternas generalmente es de un consumo de energía que se - paga en las grandes residencias; también el alumbrado público condominal muchas de las veces ni siquiera se paga en - las grandes residencias, porque lo pagan los ciudadanos con sus impuestos y simplemente disfrutan del alumbrado público exterior de su casa y no tiene que pagar nada extra por a-- quello, sin embargo en las unidades habitacionales de interés social, sí tienen que pagar por ello el condómino...

Y tiene que pagar la vigilancia, como en algunos condominios de lujo, donde se paga a policías las 24 horas del - día para que puedan vigilar las mansiones, las residencias- de los condóminos. El mantenimiento de jardines y áreas deportivas como si estuvieran pagando una cuota a un club exclusivo, tienen que pagarlo también porque si no se deterioran y se hechan a perder estas áreas públicas.

Pero todo esto nos da como resultado algo muy curioso; que un condominio, una familia que habite en la unidad CTM-

Culhuacán, por ejemplo, o Picos de Ixtacalco, El Rosario, - en Atzacapotzalco, Alianza Popular Revolucionaria, en Coyocacán, Vallejo La Patera, en Gustavo A. Madero, etc., pagan-- más por el agua, el alumbrado público y la vigilancia, que un habitante de las Lomas de Chapultepec, la zona más exclu-- siva de la capital.

#### 4.3.- CONFLICTIVA DE ASPECTO POLITICO.

Al igual que en otros muchos países y el nuestro, el - reto de vivienda es atendido bajo la dirección del quehacer gubernamental, con el firme propósito de consolidar el Sis-- tema Nacional de Vivienda, a efecto de contribuir de manera significativa a mejorar la calidad de vida y a reducir las-- desigualdades, dentro de un esquema de corresponsabilidad y participación comunitaria.

Las experiencias de años anteriores han demostrado - que el papel que el estado debe desempeñar en materia de vi vivienda, debe traducirse en rectoría, inducción y regulación.

Es así, como el Estado establece la dimensión del pro-- blema habitacional y su complejidad, en base a un contorno que haga de la gestión pública un instrumento eficaz para - abrir nuevas operaciones jurídicas, sociales y administrati vas, desplegando la capacidad de convocatoria del Estado pa ra indicar métodos, organizar esfuerzos y dar cauce a la -- participación corresponsable y activa de los diversos secto res de la sociedad.

Como ejemplo, quisiera referirme a los Acuerdos de facilidades administrativas y fiscales dictadas por el Gobierno de la Ciudad, que permiten a los programas institucionales de vivienda en base a sus normas generales de operación brindar a los grupos demandantes de vivienda resultados óptimos dentro de un marco de eficiencia y simplificación administrativa.

Mediante Decreto del 7 de febrero de 1985, el Gobierno capitalino, estableció las bases para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual concluyó en noviembre de 1988, mismo que benefició a un gran número de familias en la adquisición de vivienda. La última disposición en este sentido, fué el Acuerdo del 3 de octubre de 1990, donde se establecen facilidades administrativas y fiscales para favorecer a los inquilinos en la compra de vivienda propia. Por consiguiente, con estas disposiciones se pretende facilitar el cambio del Régimen de vivienda en renta a condominio, ya que esto permite, que los inquilinos sean propietarios del departamento o casa que habitan; adicionalmente,-- las familias beneficiadas recibirán un subsidio del 50% de la cantidad correspondiente al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Así se cumple con uno de los propósitos fundamentales del Gobierno del Distrito Federal, que es la definición de políticas y realización de acciones para que un mayor número de habitantes de esta Entidad estén en posibilidad de contar con una vivienda propia, abriendo el cauce para una

participación conjunta y coordinada de Gobierno y Sociedad en la solución de los problemas de vivienda. Estos programas tan complejos y dinámicos en su concepción y operación, han dejado experiencia que, retomadas, han transformado la política pública de vivienda y las formas de ejecución de los programas correspondientes.

En torno a una evolución modernizadora se han desconcentrado funciones y descentralizado recursos, mecanismos y capacidades decisorias, acercándolos a la población. Menos trabas burocráticas y más negociaciones y convenios de coordinación institucional, más agilidad y oportunidad en las acciones; más gestión directa y cuando ésta se requiere; menos tutela y más movilización, han dado mayor contenido y alcance social a la acción pública. Esta ha sido a nuestro juicio, una etapa importante, en donde el Gobierno de la Ciudad, así como la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, han acelerado el avance político y acercándolo a las necesidades de los habitantes del Distrito Federal.

Sin embargo, la acción del Estado, no ha resuelto del todo el problema habitacional, es decir, la capacidad del Gobierno para satisfacer las necesidades de los servicios públicos, ha sido rebasada por las unidades habitacionales que ha creado y fomentado. No obstante que el propio Departamento del Distrito Federal, debió haber considerado, que los proyectos de construcción de las obras iniciales eran realizables, por hallarse dentro de las prevenciones sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación-

de los servicios públicos, entendiéndose como tales: el alumbrado público, vigilancia policiaca, recolección de basura, desasolve (mediante el sistema vector) pavimentación, entre otros servicios.

Este problema de la falta de prestación de los servicios públicos, ha originado que desde siempre la administración condominal recurra políticamente ante las autoridades delegacionales, con el propósito de concertar acuerdos para recibir dichos servicios; al respecto las últimas reformas producidas a la Ley Condominal, específicamente en el artículo IO-Bis, establecen la posibilidad de celebrar convenios entre los Administradores y el Departamento del Distrito Federal, para participar en el mantenimiento y vigilancia de áreas de uso común, como son: plazas, patios, calles estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o de esparcimiento: excluyendo el alumbrado público, desasolve, etcetera, señala también el artículo, que esos convenios se revisarán cada año, pudiendo revocarse en caso de incumplimiento por cualesquiera de las partes.

De la lectura al artículo anterior, es manifiesta la visible intención política de favorecer al Departamento del Distrito Federal, por lo que se refiere a la revocación del convenio por incumplimiento de alguna de las partes, y así dejar de proporcionar los servicios públicos. Además de que las autoridades delegacionales, han calificado a las unidades de interés social, como unidades "PRIVADAS", creemos que la palabra "PRIVADAS", con la que denominan las autori-

dades a los conjuntos habitacionales, es con el ánimo de evadir su responsabilidad de proporcionar los servicios públicos o municipales a que tienen derecho constitucionalmente los condóminos, caso contrario, y como sucede en la práctica, grandes grupos de condóminos, ven vulnerados sus derechos como gobernados, por quienes asumen una actitud de indiferencia para con el cumplimiento de su deber en su calidad de servidor público.

Lo anterior, se sustenta en el criterio que adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación y la Doctrina misma en cuanto al derecho que tienen quienes cumplen con la obligación de contribuir para los gastos públicos de la Federación, de los Estados y Municipios, de manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes, a través de las contribuciones y del impuesto sobre la renta, con apego al artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Entendiéndose como gastos públicos, - toda erogación hecha por el Estado, sea o no realizado mediante acto de gobierno, para satisfacer o dar satisfacción a las necesidades comunitarias.

En otro orden de ideas, si los ciudadanos mexicanos - cumplen con su obligación constitucional, justo es y están en su derecho como sujetos pasivos, de recibir éstas prestaciones por parte del Estado, a través de las Delegaciones - correspondientes. Caso contrario, se estará ante la visible violación de derechos constitucionales, originando que las citadas unidades habitacionales de interés social, queden -

**en el abandono legal y en consecuencia al deterioro estructural del inmueble y social de sus habitantes.**

## CONCLUSIONES

Del modesto análisis practicado a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, se concluye que en primera instancia, ésta disposición legal, se encaminó a regular las situaciones jurídicas surgidas entre los propietarios que compartían edificaciones erigidas en un mismo inmueble, en forma vertical.

Posteriormente, la legislación se orientó a tutelar -- los derechos del sector social de nivel medio, bajo y popular, que gozarían de una propiedad privativa, más el porcentaje del indiviso que sobre las áreas comunes les habría de corresponder; así como a regular la administración de los inmuebles destinados para vivienda, comunmente llamados con dominios, unidades o conjuntos habitacionales.

El condominio descrito exclusivamente a la luz de hechos actuales y puramente materiales, es la unión y convivencia de varios hombres dentro de un inmueble, sobre el -- cual y en ciertas partes estos en lo individual, mantienen actitudes y derechos de dueños exclusivos al tener el uso y goce de dichas partes, con la necesidad de cumplir determinadas cargas económicas y reglas de trato social para la mejor convivencia entre los mismos.

Aún cuando el hombre es un ser sociable por naturaleza y tiende a vivir en sociedad, la convivencia estrecha, como la que de hecho se da en los condominios, esta plagada de-

conflictos y contraposiciones de intereses, mismos que son materia de regulación por el Derecho, para lograr una convencia pacífica; y cuando surgen problemas, dirimirlos a través de las soluciones previstas por los legisladores. La situación se agrava cuando por un lado, el tipo de interrelaciones a regular en esencia, son más conflictivas de lo común, y por otro lado, la legislación vigente, no es capaz de resolver los conflictos en forma permanente, aunado al hecho de que no existen juzgados especiales para ventilar - en materia condominal.

La función social para la cual esta destinada la Ley - Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, - para el Distrito Federal, no se ha cumplido en toda su magnitud, en virtud de que nuestro país no esta preparado, ni socialmente ni culturalmente, para convivir bajo el régimen de dicha propiedad, pues cualquier persona, sin importar el grado de cultura que alcanza, puede vivir con personas de una preparación alta o más o menos aceptable; por el simple hecho de poder adquirir una propiedad en condominio.

Sus principios fundamentales de la Ley Condominal, en la actualidad, no se han satisfecho, no obstante las distintas reformas y adiciones realizadas a la misma; por lo que no sólo se desvirtúa la finalidad pretendida, sino que incluso desprotege derechos de quienes han adquirido una propiedad bajo esta particular modalidad.

No existe una precisión legal para distinguir entre un

condominio construido para departamentos multifamiliares, sea vertical, horizontal o mixto, por personas de altos recursos económicos, y condominios destinados para empleados federales, obreros, jubilados y no asalariados; construidos por organismos del gobierno federal, que los caracterizan por ser de interés social.

La falta de capacitación en materia condominal, ha originado grandes problemas entre los condóminos y sus administraciones; de estos hacia las fiduciarias; hacia las delegaciones políticas, y finalmente hacia su unidad y familia. - Los beneficios de la impartición de cursos sobre la Auto-administración, propiciaría que los administradores, sean más aptos para manejar adecuadamente las disposiciones económicas existentes, en los fondos de reserva y mantenimiento y-administración, en beneficio de los propios condóminos.

La Ley Condominal, sólo rige para el Distrito Federal, no obstante que el crecimiento demográfico, tanto de la ciudad como de la mayoría de los estados de la República Mexicana, continúan en desarrollo en forma permanente, originando en consecuencia el crecimiento de construcciones de nuevos condominios. Razón por la cual, debe ampliarse el ámbito de aplicación y denominación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, para el Distrito Federal.

## PROPUESTAS

Que al constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio y al momento de entregarse los contratos de crédito y toma de posesión de las viviendas, a los primeros condóminos, los notarios cumplan con el compromiso previsto en la Ley Condominal, de proporcionar un manual para la Auto-administración, que para los de interés social, deberá otorgarse gratuitamente por la Institución de Crédito, sea Fonhappo, Casa Propia, Fovissste, Fividesu, Infonavit, etc., y en el caso de otros condominios, será con cargo al propio condominio.

Que el Departamento del Distrito Federal, a través de las delegaciones políticas, asuman su responsabilidad de proporcionar los servicios públicos a las unidades habitacionales de interés social.

Establecer en la Ley Condominal y hacerlas efectivas, sanciones penales en los casos de que el titular del crédito para vivienda, arriende o venda su departamento, sin el consentimiento de la Institución de crédito; o sin haberlo liquidado, lo anterior, atendiendo la calidad de interés social.

Designar en la Ley Condominal, un Juzgado Especial en los Tribunales Civiles, que tenga por competencia, ventilar controversias de carácter condominal.

Que la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, absorva el costo del alumbrado público de las unidades habitacionales de interés social.

Establecer la obligación de que el condómino exclusivamente pague el alumbrado de su huella condominial, es decir pasillos, escaleras y cubo de edificio.

Reglamentar la obligación de que las fiduciarias, proporcionen el mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades habitacionales, durante la vigencia del crédito.

Legislar como un derecho de los condóminos a recibir capacitación integral, y como una obligación del Departamento del Distrito Federal y de las Fiduciarias de Crédito, ha proporcionar la capacitación, estableciendo módulos de información y preparación de grupos de capacitadores, que impartan asesorías interdisciplinarias, con profesionistas que presten su servicio social, como abogados, sociólogos, contadores, etc., con el objeto de instruir, asesorar y auxiliar a los condóminos, para perfilar hacia una conciencia sobre derechos y obligaciones condominales, y propiciar la solidaridad vecinal.

Regular la construcción de unidades habitacionales en condominio, sea vertical, horizontal o mixto, estableciendo un límite máximo de viviendas por unidad habitacional.

Que el término correcto con que debe llamarse a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmue --

bles, para el Distrito Federal, se denomine Ley General de Propiedad en Condominio, o Código del Condominio, definiendo dos Apartados que regulen; el Régimen de Propiedad en -- Condominio Residencial por un lado, y otro que establezca - el Régimen de Propiedad en Condominio de Interés Social; cu ya competencia sea para toda la República Mexicana.

Se requiere, que en esta materia, se asuma plenamente la función gubernamental que corresponde, en todas sus fac tas (Departamento del Distrito Federal, Fiduciarias de Crédito y Legisladores) a efecto de lograr que los condóminos- sociales, entiendan que el régimen en condominio, para que se aprecien sus bondades, demanda necesariamente de la participación y respeto de todos.

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

C I T A S

- (1).- TITO LIVIO.- "DECADAS DE LA HISTORIA ROMANA" TOMO I PRIMERA EDICION, 1987. S.E.P.- DIRECCION GENERAL DE PUBLICACIONES Y MEDIO.
- (2).- A, D'OORS, TEJEDA, P. FUENTESECA, M. GARCIA GARRIDO-Y J. BURILLO.- "EL DIGESTO DE JUSTINIANO" EDITORIAL ARANZADI.- TOMO III. PAMPLONA. 1975.
- (3).- GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- "PROPIEDAD SOBRE PISOS Y HABITACIONES." EDITORIAL MADRID. 1948. PRIMERA EDICION.
- (4).- BEATLE VAZQUEZ, MANUEL.- "LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS". SEPTIMA EDICION.- EDITORIAL MARFIL, S.A. ESPAÑA. 1973.
- (5).- FOIRIER, PIERRE.- "LA PROPIEDAD HORIZONTAL". TRADUCCION DE ARDELL E. SALAS.- SEGUNDA EDICION.- ARAYU, - BUENOS AIRES. 1955.
- (6).- BEATLE. Ob. Cit.
- (7).- NAVARRO ASPEITIA.- "NATURALEZA Y REGULACION DE LA -- PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS". EDITORIAL BARCELONA.- 1942.
- (8).- VALLE ARISPE, ARTEMIO DE.- "HISTORIA DE LA CIUDAD DE MEXICO". SEGUN RELATOS DE SUS CRONISTAS.- EDITORIAL-JUS, S.A., QUINTA EDICION. 1977 MEXICO.
- (9).- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA.- DICCIONARIO DE LA LENGUA -- ESPAÑOLA. XXI EDICION.- EDITORIAL ESPASA-CALPE, S.A. MADRID. 1992.
- (10).- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.- EDITORIAL BIBLIOGRAFICA ARGENTINA.- TOMO III.- BUENOS AIRES, ARGENTINA.-

1979.

- (11).- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "DERECHO CIVIL MEXICANO".- TOMO III.- BIENES, DERECHOS REALES Y POSESIONES.- SEXTA EDICION.- EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO. 1985.
- (12).- BORJA MARTINEZ, MANUEL.- "LA PROPIEDAD DE PISOS O -- DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO". EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO. 1975.
- (13).- ORDONEZ RUIZ, JOSE LUIS.- "TODO SOBRE LA ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS". EDITORIAL LIMUSA, S.A. DE C.V. PRIMERA EDICION. MEXICO. 1991.
- (14).- PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, GEORGES.- "TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES". TOMO III.- EDITORIAL - CULTURAL, S.A. HABANA. 1946.
- (15).- GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- Ob. Cit.
- (16).- MOTO SALAZAR, EFRAIN.- "ELEMENTOS DE DERECHO".- TRIGESIMA SEGUNDA EDICION.- EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO. 1986.
- (17).- PETIT, EUGENE.- "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO" EDICIONES SELECTAS. MEXICO. D.F.
- (18).- BORJA MARTINEZ, MANUEL.- Ob. Cit.
- (19).- BORJA MARTINEZ, MANUEL.- Ob. Cit.
- (20).- IBARROLA, ANTONIO DE.- "COSAS Y SUCESIONES".- TERCERA EDICION, EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO. 1972.
- (21).- BUEN, DEMOSTRADO DE.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL". SEGUNDA EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO. 1977.
- (22).- PATRONATO CULTURAL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL- DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- "LA CIUDAD EN LA CIUDAD". EDITORIAL PRISMA MEXICANA, S.A. MEXICO.- 1976.

- GOMEZ GIL, MANUEL ORLANDO.- "LA PROPIEDAD HORIZONTAL ENCUBA".- EDITORIAL LEX. LA HABANA, CUBA. 1954.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- "DERECHO CIVIL; EL PATRIMONIO Y EL MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD Y DERECHO DE SUCESIONES".- EDITORIAL PORRUA. TERCERA EDICION. MEXICO, D.F. 1990.
- HESIOD.- "LA TEOGONIA, LOS TRABAJOS Y LOS DIAS".- EDITORIAL PORRUA, S.A. SEPTIMA EDICION. MEXICO. 1990.
- PAILLES VERGARA, MARIA TERESA.- "EL OCTAVO DERECHO REAL: EL CONDOMINIO".- MEXICO, D.F. 1992. (TESIS)
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, - COMENTADA. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO. RECTORIA Y EL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. 1985. PRIMERA EDICION. MEXICO, D.F. 1985.
- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- LEY FEDERAL DE VIVIENDA.
- CODIGO CIVIL ESPAÑOL DE 1951.- CONCORDANCIAS, MOTIVOS Y COMENTARIOS DE: PIORFNCO GARCIA GOLLENA.- TOMO I. IMPRENTA DE LA BIBLIOTECA DE JURISPRUDENCIA. 5<sup>a</sup> CALLE DEL RELOX #II. MEXICO. 1878.
- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884.- CONCORDADO Y ANOTADO POR: MANUEL MATEOS ALARCOS.- TOMO I.- "DE LAS PERSONAS Y LOS BIENES". LIBRERIA DE LA VD. DE CH. BURET. MEXICO. 1904.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. 1932.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA. TIPOGRAFIA DE AGUILA E HIJOS.- 1<sup>a</sup> DE SANTO DOMINGO 5 Y 1<sup>a</sup> DEL ROLEX 3 MEXICO, 1879.

- REGLAMENTO DE CONDOMINIO.
- REGLAMENTO SOBRE ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DE LOS CONDOMINIOS, FINANCIADOS POR EL INFONAVIT.
- REGLAMENTO DE CONSEJO DE ADMINISTRADORES.
- REGLAS PARA EL USO DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL INFONAVIT.