



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

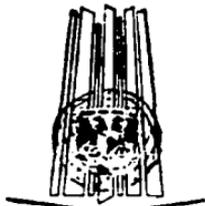
RECIBIDO
21/07/80
Z E J

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

FALLA DE ORIGEN

FACULTADES COERCITIVAS SOBRE LOS
CONDOMINIOS POR PARTE DE LA
ADMINISTRACION EN EL CONDOMINIO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A ;
BERNARDO REYES GARCILAZO



SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX

1995



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.

**Dedico esta tesis de manera
muy especial a mi Madre Rosa María,
por el amor y la confianza que
siempre me has dado y enseñarme a
luchar y a esforzarme por
lo que quiero.**

**A mi Padre Alfredo Reyes, que
aunque físicamente ya no estás conmigo,
estoy seguro que desde algún lugar
iluminas mis pasos y festejas mis logros.**

**A mi Abuelita Mica, a ti que siempre
me amaste y me apoyaste y aunque ya no
estas con nosotros, físicamente se
que desde algún lado lo sigues haciendo.**

**A mi Hermana Verónica, a ti Vero
que siempre me has ayudado y
apoyado incondicionalmente en todo
lo que he emprendido.**

A mi Hermano Alfredo, ya que siempre me has querido y orientado a lo largo de mi vida.

A Leticia Muzquiz por el cariño y el apoyo que siempre me ha brindado, tanto en los malos como en los buenos momentos.

A Dios por haberme dado el don de existir y ver realizado uno más de mis anhelos.

A mi Asesor Licenciado Margarito García Flores, por su colaboración, dedicación y entusiasmo en este trabajo.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, a mis Maestros, Compañeros y Amigos por su apoyo, ya que gracias a su ejemplo se consolidó y fortaleció mi vocación por esta profesión.

INDICE

INTRODUCCION

	Pág.
CAPITULO PRIMERO	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD	
	1
I. La propiedad.	10
II. La copropiedad.	18
III. El condominio.	25

CAPITULO SEGUNDO	
DENOMINACIONES QUE SE UTILIZAN EN REFERENCIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
	35
I. Condominio.	36
II. Asamblea de condóminos.	38
III. Comité de vigilancia.	44
IV. Fondo de Gastos de Mantenimiento y Administración.	46
V. Fondo de Reserva.	48

CAPITULO TERCERO	
FORMAS QUE LA LEY DETERMINA PARA EL CAMBIO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
	49
I. Casos en que puede originarse el Régimen de Propiedad en Condominio.	51
II. Formas de constituir el Régimen de Condominio.	53
III. Reglamento de Construcción.	56

CAPITULO CUARTO

MARCO JURÍDICO RESPECTO AL CONDOMINIO 59

I.	Contrato de promesa de compra-venta.	63
II.	Procedimiento ante el Notario Público.	84
III.	Régimen fiscal de los Condominios.	88
IV.	Del fraude.	91
V.	Aspectos laborales.	93

CAPITULO QUINTO

LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO 96

I.	El Administrador.	99
II.	El Comité de vigilancia.	103
III.	Autoadministración.	105
IV.	Facultades coercitivas de la administración en el condominio.	108
V.	Opinión personal.	112

CONCLUSIONES	115
---------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	118
---------------------	------------

INTRODUCCION

Es preocupante ver como en estos últimos años se ha dado una explosión demográfica que a su vez asociados con otros problemas alternos se han caracterizado por ser un cáncer de la sociedad, ya que como por ejemplo la alta migración del campo a la ciudad y la urbanización desordenada provocan que no se de cumplimiento cabal, porque desafortunadamente nuestras instituciones jurídicas no avanzan al mismo paso que los problemas que nos aquejan.

Actualmente en el condominio vemos a la principal expresión o forma de desarrollo que responde al crecimiento inmisericorde y a la nula o total ausencia de conceptos de planeación o urbanización, teniendo como pretexto la escasez de espacios, vivienda y habitación.

Por lo que una de las funciones de este trabajo es concretarnos totalmente a una práctica congruente donde podamos encontrar las respuestas que la población y los estudios de derecho buscamos afanosamente, para responder a las necesidades con nuevas formas jurídicas que sean reales y presenten verdaderas ventajas que den como consecuencia una convivencia dentro de un marco jurídico con nuevas perspectivas, porque de lo contrario quedaremos inmersos en una legislación que ya no responde ni da alternativas y que impide un desarrollo justo para todos.

Más que comentar los problemas en los que nos encontramos, la intención es dar soluciones que a corto y mediano plazo sirvan para encontrar nuevos derroteros para así crecer conforme a las necesidades y dar soluciones a tiempo y forma.

Por eso el principal interés al realizar este trabajo de tesis es proponer mayores facultades a los condóminos para que un marco de derecho se logre la mejor

convivencia, sin que la coercitividad que se busca se considere extrema o fuera del contexto constitucional, procediendo a dar alternativas cuantitativas y cualitativas a fin de que se de respuesta a un reclamo que ya es generalizado.

De acuerdo con estas características debemos esperar una mejor convivencia, con mejores perspectivas de vida en un entorno donde prevalezca el estado de derecho y que tengamos vistos de esperanza en nuestras instituciones.

La idea principal que tuvimos al realizar esta tesis, fue primordialmente dar un panorama general de la conformación del régimen de propiedad en condominio, ya que su constitución representa muchas dificultades para la comprensión, por verse involucrada con muchas normas jurídicas (fiscales, penales, civiles, laborales, etc.), además de reglamentos y leyes, que aún para los estudiosos del Derecho resultan ser de difícil comprensión.

En el desarrollo de los capítulos del presente trabajo, tratamos de encontrar y desarrollar todos los puntos y conceptos importantes como son: el de propiedad, copropiedad, condominio, administrador, etc.; para así, estar en condiciones de poder emitir puntos de vista sobre la actuación y desarrollo de todos los involucrados de este régimen.

En el punto medular de este trabajo analizamos las facultades coercitivas, situación que definitivamente nos lleva a pensar que no son pocas, ni malas, sino más bien nulas, por considerar que los servidores públicos que están al frente, no cumplen cabalmente con sus obligaciones, dejando en estado de indefensión a múltiples familias, que sólo tiene como único patrimonio un departamento, y que en muchos de los casos lo están pagando.

Como resultado de este trabajo tenemos que, aunque pocas las alternativas, son un foco de esperanza; y que de ahí nos debemos aprovechar, para encontrar alternativas

que nos conduzcan a mejores niveles de conocimiento, percepción y trabajo, que puedan servir a una mejor conformación del régimen en condominio.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD

La aspiración universal en todas las épocas, sin duda ha sido el tener la posibilidad de poseer algo de su propiedad, y para lograr este fin las personas han llegado a luchar pueblos enteros y a dar la vida, incluso sin lograr su objetivo.

La propiedad ha sido considerada como una forma de manifestar su status, y también la base sin la cual no se puede asegurar ningún patrimonio, ya que es la mejor forma de darle estabilidad a la familia.

Las limitaciones que se tienen para poder adquirir bienes de diversa índole entre las cuales podemos enumerar las siguientes:

- a) Adquisiciones a Título Universal.- Este tipo de adquisiciones ocurre cuando la transmisión se hace de todo el patrimonio de una persona; es decir, existe una transmisión de la cosa como universalidad jurídica, con todos los bienes, derechos, cargas o deudas.**

Bajo esta forma de adquirir una pluralidad de bienes o derechos, así como de deudores, y como ejemplo de ello tenemos el testamento que nos da claramente una idea, donde los herederos son verdaderos continuadores del patrimonio de del cuius, y donde dichos herederos deben cumplir con todas las obligaciones para hacerse acreedores a los derechos que emanan de este acto.

- b) Adquisiciones a Título Particular.- Son aquellas que se refieren a un derecho o cosa determinada, es decir, se trata sólo de bienes que se encuentran perfectamente determinados con sus respectivas cargas, como ejemplo podemos**

referimos al legado, las deudas se distribuyen equitativamente, considerando entonces a los legítimos como verdaderos herederos.

- c) **Adquisiciones Primitivas.**- Esta adquisición, aparece cuando la cosa de que se trata no ha sido propiedad de persona alguna, con anterioridad, o sea, que estos bienes no han tenido dueño anteriormente por lo tanto el adquirente viene siendo el primero en adquirir dicho bien.
- d) **Adquisiciones Derivadas.**- En este caso, no se puede decir lo mismo que en el anterior, precisamente porque se distingue en cuanto que en las adquisiciones derivadas, la cosa de que se trata ya ha sido anteriormente propiedad de otra persona, es decir, solamente se trata de un cambio de dueño, donde sólo cambia de un patrimonio a otro.
- e) **Adquisiciones a Título Oneroso.**- Existen cuando el adquirente se obliga a alguna contraprestación, es decir, se paga por la adquisición, una determinada cantidad en dinero, como con el caso de la Compra-venta.
- f) **Adquisiciones a Título Gratuito.**- Son las que se dan cuando el adquirente no tiene que dar nada a cambio, o sea, cuando no existe para adquirir, la necesidad de pagar contraprestación alguna, como ocurre en la donación.

Además de las formas de adquisición que acabamos de mencionar podemos enumerar otras más específicas, como son las siguientes:

1. **El Contrato.**- Que puede presentar varias modalidades como son:

- Cuando se trata de un contrato oneroso (de compra-venta).
- Cuando se trata de un contrato gratuito (donación).

2. **La ley.**- Es la norma jurídica la que regula la forma de transmisión que se siga, debe necesariamente adecuarse al término legal correspondiente.

En rigor este es, una causa que concurre con todas las formas de transmisión de la propiedad, de manera que es importante su fundamento si se toma en cuenta que la adquisición, la herencia, prescripción, ocupación, accesión, adjudicación, supone siempre la concurrencia de la ley, de manera que puede decirse que la propiedad se transmite por contrato y ley; por herencia y ley; por prescripción y ley, etc.

3. **La ocupación.**- Es el modo natural y obligarlo de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño, o cuyo dueño se ignora, es decir, es la aprehensión legal de las cosas que no tienen dueño. Esta es una forma de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño. Esto es una forma de adquirir que sólo se aplica a los bienes muebles corpóreos.

Debido a que en la actualidad las cosas sin dueño son sumamente reducidas, ha perdido importancia en la vida o medio jurídico, sin embargo, es necesario distinguir en muebles o inmuebles; ya que en el primer caso se denominan mostrencos, y en el segundo caso; vacantes, aunque en nuestro Derecho sólo pueden ocuparse los bienes muebles y los semovientes (animales).

En el Código Civil se regulan las siguientes formas de ocupación:

- Adquisición de tesoros.
- Adquisición de animales por caza.
- Adquisición de animales.
- Productos adquiridos por la pesca.

Los animales sin marca alguna que se encuentren en las propiedades, se presumen que son del dueño de éstos, mientras no se pruebe lo contrario a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan como lo establece el Código Civil:

Artículo 854.- " Los animales sin marca alguna que se encuentren en las propiedades se presumen que son del dueño de éstas mientras no se pruebe lo contrario a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan. "

Los animales sin marca que se encuentren en tierras de propiedad particular que explotan en común varios propietarios, se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza en ellas establecidas, mientras no se pruebe lo contrario. Si dos o más fuesen dueños de la misma especie o raza, mientras no haya prueba de que los animales pertenezcan a alguno de ellos, se reputarán de propiedad común.

Se considerará capturado el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio, y también el que está preso en redes.

Adquisiciones de tesoros.- El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad, pero si el sitio fuere del poder público o pertenece a alguna persona que no sea el descubridor, se aplicará a éste una mitad del tesoro y la otra al propietario.

Adquisición de animales y otros productos por la que sería el derecho de pesca de aguas que pertenecen a los dueños de los predios en que aquéllos se encuentren con sujeción a las leyes y reglamentos de la materia.

La accesión.- Mediante la accesión, se adquiere la propiedad en virtud de la extensión del dominio. Puede definirse como la forma de adquirir una cosa accesorias de otra que nos pertenece.

Al respecto podemos transcribir lo que el Código Civil dispone en su artículo 886:

" La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos produzcan o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama accesión. "

En virtud de este derecho de accesión podemos decir que pertenecen al propietario:

- Los frutos naturales.
- Los frutos industriales.
- Los frutos civiles.

Los frutos naturales.- Son las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales. Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y al del padre, salvo convenio anterior en contrario. Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.

Son frutos industriales.- Los que producen los herederos o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo.

Son frutos civiles.- Los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

LA PRESCRIPCION.

La prescripción, según Borja Soriano, es:

"...Una institución necesaria para la estabilidad de todos los derechos..."¹

Complementando esto, nos dice Troplong, lo siguiente:

"...Todo derecho deber tener un fin..."²

Y en auxilio de estos dos comentarios, nos dice Baudry y Lacantinieri:

" El Estado está interesado en que los derechos no queden demasiado tiempo en suspenso. "³

1 **BORJA SORIANO, MANUEL.** "Derechos y Sucesiones", Editorial Porrúa, S.A., México 1983.

2 **Troplong, citado por Borja Soriano, Ob. cit.**

3 **Baudry y Lacantinieri, citado por Borja Soriano, Ob. cit.**

La prescripción, es el medio de adquirir bienes y derechos, así como de librarse de obligaciones, con el transcurso del tiempo y con los requisitos que la ley señala.

En razón del tema motivo de esta tesis, estudiaremos la prescripción adquisitiva, a la que también se le conoce como usucapión; y esta es la manera sólo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado, la propiedad de un inmueble.

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- a) En concepto de propietario.
- b) Pacífica.
- c) Continua.
- d) Positiva.

Sin cualesquiera de estos requisitos, no será posible la posesión.

Los bienes inmuebles prescriben:

- a) En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- b) En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continua y pública;
- c) En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

- d) Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones a y c, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que es poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente, faltando la buena fe, se prescriben en cinco años.

· Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

El que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad.

LA ADQUISICION

Mediante la adjudicación, el juez declara que una persona ha adquirido un derecho sobre alguna cosa, entendiendo por adquisición:

" La incorporación de una cosa o de un derecho a la esfera patrimonial de una persona. "4

4 *Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Editorial Porrúa, S.A., México 1993.*

I. LA PROPIEDAD.

Para Rafael de Pina Vara, la propiedad es:

" El Derecho de goce y disposición que tiene una persona sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes. "5

En tanto que para Rafael Rojina Villegas, la propiedad se manifiesta:

" En el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. "6

Y para Manuel Borja Soriano, la propiedad es:

" La forma tradicional por medio de la cual una persona, denominada propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. "7

En nuestro derecho, como en muchos otras órdenes jurídicas, existen medios que permitiera a los propietarios garantizar y hacer reconocer derecho contra terceras personas. Es decir, existen defensas jurídicas del derecho de propiedad como por ejemplo la reivindicación y la expropiación.

5 DE PINA VARA, RAFAEL. "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, México 1982

6 ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil", Editorial Porrúa, México 1986.

7 BORJA SORIANO, MANUEL. Ob. cit.

La reivindicación.- Es la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende propietario. Se funda, pues, en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión.

Es pues la reivindicación, aquel derecho que le corresponde a quien a pesar de ser propietario de una cosa, no es el poseedor de la misma, a efecto de que se le haga constar su legítimo derecho sobre la misma y se le integre con sus frutos y acciones.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos en el Código Civil.

Del concepto anterior podemos manifestar que los elementos necesarios para que opere la reivindicación, son los siguientes:

- a) Tener debidamente acreditada la propiedad de una cosa;
- b) No tener la posesión de ella;
- c) Que la cosa se encuentre en poder del demandado; y
- d) Que identifique el bien de que se trata adecuadamente.

Como podemos ver la reivindicación es una verdadera defensa jurídica del derecho de propiedad.

Según nuestro Derecho, puede ejercerse la acción reivindicatoria sobre los bienes muebles, pudiendo además, hacerlo contra cualquier poseedor.

De conformidad con nuestro Código de Procedimientos Civiles, no se pueden reivindicar los siguientes:

- a) Las cosas que estén fuera del comercio;
- b) Los géneros no determinados al ejercitarse la demanda;
- c) Las cosas unidas a otras por vía de accesión; y
- d) Las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o de comerciante que en el mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que se pago.

LA EXPROPIACION

Esta, consiste en: " un procedimiento mediante el cual, el Estado priva de un bien mueble a un particular, por causa de utilidad pública. "8

El Estado tiene múltiples necesidades que debe atender, por lo que la administración se ve muchas veces en la necesidad de adquirir de manera forzada los bienes de los particulares.

La expropiación, es un procedimiento de tipo administrativo, en virtud del cual el Estado procede en contra de un propietario para la adquisición forzada de un bien, mediante indemnización y atendiendo a una causa de utilidad pública.

Las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

La Ley Federal de Expropiación considera como causas de utilidad pública:

- a) El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;
- b) La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;
- c) El embellecimiento, aplicación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo;
- d) La conservación de los lugares de belleza panorámica de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;
- e) La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

- f) Los medios para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;
- g) La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos susceptibles de explotación;
- h) La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;
- i) La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;
- j) Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;
- k) La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida; y
- l) Las demás cosas previstas por leyes especiales;

Si la expropiación se lleva a cabo sin llenar los requisitos que en materia de utilidades públicas se requieran, estamos frente a una violación de garantías.

El Código Civil nos dice lo siguiente:

Artículo 830.- " El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. "

Artículo 831.- " La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. "

Artículo 832.- " Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica. "

Artículo 833.- " El gobierno federal podrá apropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente. "

Como hemos observado la propiedad durante toda la evolución del hombre ha sido y será por mucho tiempo vértice del sistema de vida de todos los pueblos, lo que de manera significativa se ve reflejado en una evolución histórica y jurídica de la sociedad.

El derecho de propiedad se ha significado como " un abstracto señorío del hombre sobre la cosa ". Sin embargo, a la propiedad y principalmente la urbana ha ido perdiendo su férreo sentido individualista, más romanista que el romano que delimitaba la propiedad por arriba, hasta el cielo (usque ad coelum), y por abajo hasta el centro de la tierra (usque ad centrum, ad inferos, ad profundum).

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho

absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad..

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente, comienza la socialización de las instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

En el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto al propietario o titular, es decir, el dominio se extendió no sólo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban (los vasallos).

Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dio un nuevo giro a la propiedad; el de retomar a la caracterización romana antigua. Magnífico exponente de esta época es el Código Napoleónico.

El Código Civil de 1870 de nuestro país definió la propiedad " Como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes ". Definición similar a la del Código de 1884.

Mientras que por otro lado vemos que al hablar de propiedad, la Constitución de 1917, tiene características claramente sociales, como lo podemos observar en el párrafo primero del artículo 27:

" La propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada... "

Destaca, como podemos notar, su profunda orientación social, al expresar "... La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana... "

II. LA COPROPIEDAD.

Según vemos la vida es un círculo, ya que en sus inicios en todos los pueblos la propiedad ha sido colectiva, donde se tenía como límite a la tribu a quien pertenecían todos los bienes, dándose las siguientes etapas:

- Propiedad colectiva.
- Propiedad familiar.
- Propiedad individual.

Actualmente podemos notar que se dan las mismas etapas pero en sentido inverso, o sea, la propiedad colectiva esta recuperando el terreno perdido, aunque con concepciones distintas, más modernas, pero en el fondo con el mismo espíritu.

Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que generan los siguientes fenómenos:

- Especulación.
- Plusvalía.
- Rentismo y acaparamiento.

También se anteponen soluciones plasmadas en las ley, tales como:

- Requisa.
- Expropiación.
- Planificación.

Para Fernando Flores Gómez, la copropiedad es:

" Una forma de propiedad sobre la cual concurren varias personas, teniendo cada una de ellas una facultad completa sobre una parte alicuota de la cosa en común, recibiendo dichos titulares la denominación de copropietarios. "9

Para Rafel de Pina, la copropiedad es:

" La propiedad que corresponde a varias personas sobre una cosa. "10

Es inminente que ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad.

La copropiedad de pisos o departamentos, ha adquirido un desarrollo impresionante que la verdad no se ve una forma o nuevas formas que se produzcan que puedan cambiar el mundo, y más aún con las crisis de vivienda que se esta presentando por diversos factores, como son:

- La demografía.
- Las altas concentraciones en ciudades como el Distrito Federal.
- Los problemas económicos.
- Los problemas de planificación.

Recordando a los juristas franceses podemos manifestar que para ellos, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello, expresaban, que un derecho de

9 FLORES GÓMEZ, FERNANDO. *Ob. cit.*

10 DE PINA VARA, RAFAEL. *Ob. cit.*

propiedad compartido, necesariamente era un derecho que por su propia naturaleza se encontraba debilitado.

En Francia la copropiedad no era común, solamente en dos ciudades Grenoble y en Rennes. En Grenoble, porque la ciudad, encerrada en murallas, carecía de espacio y obligada a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devastó la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir, mediante gastos en común.

Mientras tanto en Alemania, tenemos a la propiedad en mancomún (como se le denomina), con características propias como la que la hace más una propiedad colectiva; donde la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.

Hemos de estar orgullosos, pues en lo personal consideramos que nuestro sistema es, no sólo mejor que éstos, sino que se encuentra a la vanguardia de los mejores sistemas jurídicos del mundo, ya que la indivisión francesa, o la propiedad mancomún en Alemania, no mantiene las características que ha desarrollado nuestro sistema jurídico, dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etc. y derecho de copropiedad con indivisión forzada, sobre las partes comunes.

Nuestro Código en su parte relativa, al referirse a la copropiedad dispone:

Artículo 938.- " Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-individuo a varias personas. "

Lo que interpretamos como una forma de propiedad sobre la cual concurren varias personas, teniendo cada una de ellas una facultad completa sobre una parte alicuota de la cosa en común, recibiendo dichos titulares, la denominación de copropietarios.

Siendo la exclusividad la principal característica de la propiedad, el consumo de varios derechos de propiedad sobre la misma cosa, crea una situación excepcional que desfigura el Derecho descomponiéndolo, decimos entonces que la propiedad se encuentra indivisa y que por lo tanto el bien pertenece a dos o más propietarios.

Podemos clasificar a la copropiedad de la siguiente manera:

- Voluntaria y forzada.
- Temporal y permanente.
- Entre vivos y por causa de muerte.

Copropiedad Voluntaria.- Los que por título tienen el dominio legal de una cosa no pueden ser obligados a conservarlo indiviso; si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Cada uno de los dueños tiene la facultad de pedir la división cuando así lo desee, a menos que exista una copropiedad temporal, en cuyo caso debe cumplirse el término pactado.

Copropiedad forzosa.- Cuando la cosa, por su naturaleza o por disposición de la ley no puede dividirse, no hay más remedio que reconocer el estado que impone su

propia naturaleza.

Cuando los pisos de un edificio pertenecen cada uno a distintos dueños, existe una copropiedad con las cosas comunes, es decir, con patios, azoteas, etc., donde cada propietario, es copropietario de manera obligada.

La copropiedad forzada, encuentra su fundamento, como se habrá apreciado, en que algunas cosas están destinadas al servicio común de varias personas que son vecinos y por el hechos de ser necesarios para el uso de todos no puede realizarse su petición, y tampoco pueden ser atribuidos a uno sólo.

Copropiedad temporal.- Es aquellas que se establece sólo por un tiempo determinado, y a cuyo plazo se acaba.

Copropiedad permanente.- Es semejante a la forzada, y ocurre por su naturaleza, o por disposición de la ley debe existir.

Copropiedad entre vivos.- Esta, tiene su origen por un contrato, un hecho jurídico unilateral, o bien, por prescripción.

Copropiedad por causa de muerte.- Ocorre la copropiedad por esta causa, en el caso de la transmisión hereditaria.

Mediana y propiedad horizontal.

La mediana consiste en el régimen jurídico de copropiedad relativo a los muros, paredes, cercas, vallas, setos vivos, zanjas, etc., que separan a dos fondos que pertenecen a distintos dueños.

Respecto a la medianería, pueden presentarse diversas hipótesis:

- a) Que la cosa medianera sea propiedad de uno de los vecinos;
- b) Que la ley presuma que pertenece a alguno de ellos;
- c) Que exista copropiedad del bien (muros, etc.).
- d) Que la ley presuma la medianería.

Se presume la copropiedad cuando:

- a) En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común más elevado;
- b) En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situados en poblados o en el campo; y
- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de propiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Cuando estamos frente a signos contrarios a la copropiedad:

- a) Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;
- b) Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están construidos sobre el terreno de una de las firmas y no por mitad entre una y otra de las dos

- contiguas;
- c) **Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;**
 - d) **Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, esté construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades.**
 - e) **Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia, salen fuera de la superficie sólo por un lado de la pared y no por el otro;**
 - f) **Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio, del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;**
 - g) **Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;**
 - h) **Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.**

Algunos autores, así como el Código Civil anterior, consideraban la medianería como un caso de servidumbre, pero en el Código Civil vigente es reconocida como una verdadera forma de copropiedad, considerando nuestro punto de vista con esta postura. La medianería no puede ser servidumbre, porque para ello se requerirían dos predios, uno dominante y otro sirviente, mientras que en la medianería el muro, el vallado, el seto, etc. no constituyen dos predios, sino más bien los copropietarios tienen los mismos derechos para aprovechar el muro, o el vallado, o el seto, etc.

III. EL CONDOMINIO

Para Borja Soriano, el condominio es:

" Un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible. "11

De acuerdo con la ley el condominio puede existir en edificios, multifamiliares, construcciones duplex, triplex, en casas unifamiliares, en inmuebles dentro de los cuales se construyan en forma mixta diferentes tipos de habitación, como los antes señalados.

Para considerar con un adecuado punto de vista cuales son los elementos que configuran el régimen de condominio, es necesario transcribir el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual nos ilustra al respecto:

Artículo 1.- " 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... "

11 *BORJA SORIANO, MANUEL. Ob. cit.*

La misma ley señala, que cada condómino se podrá integrar cuando mucho por 120 departamentos, viviendas, casas o locales.

El condominio llega a mermar con mucho el criterio individualista que sobre la propiedad o el derecho de propiedad se ha tenido, pero desde otro contexto diremos, que uno de los principales factores que ha influido es sin duda, el explosivo crecimiento de la población, que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernados.

Dentro de estas necesidades que no han podido satisfacerse tenemos a la vivienda como uno de los principales problemas, que ha hecho posible buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo (que cada vez es más difícil encontrar, principalmente en las grandes urbes), y que mejore sustancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso al régimen de propiedad en condominio, se puede contribuir a resolver el problema habitacional que se plantea en nuestro país.

Sólo podemos hacer frente a la creciente demanda de vivienda, apartándose de conceptos tradicionales, es decir, dejar otros criterios que se manejan y datan de la Colonia, porque el crecimiento horizontal de las ciudades reclaman más servicios y más espacio de tierra, lo que trae como consecuencia enormes inversiones.

Mientras que el régimen de propiedad en condominio nos permite optimizar recursos y espacios, permitiendo, mayores áreas verdes, mayor seguridad, sin que esto quiera decir que empecemos a crecer en forma desmesurada como en ciudades como Nueva York, sino más bien, que se apliquen programas de regeneración urbana que

permita modernizar las ciudades, situaciones parecidas a países como Singapur, que colonias viejas se ven favorecidas con regeneraciones que les permitan seguir viviendo en el mismo lugar, pero con nuevas casas departamentales donde se aprovecha el espacio y se modernizan las ciudades.

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es una de las múltiples modalidades que reviste la propiedad, misma que ha tenido una gran evolución, importancia y desarrollo en los últimos tiempos, por las necesidades de la vida moderna.

La propiedad horizontal es aquella en virtud de la cual los pisos o partes del piso de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, pertenecen a diferentes dueños, pudiendo desde luego, usar y disfrutar todos y cada uno de ellos en copropiedad, los elementos comunes del mismo, y cada uno de los propietarios tienen acceso, considerando como un área común, y a su vez el piso de su habitación considerándose como personalísimo siempre y cuando en el uso del mismo no se perjudique a los demás.

El Código Civil dispone que cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecientes 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 y disfrute, tales como: suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosas, patios, pozos, escaleras, pasos corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de 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 regulan en las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las que de compra-venta correspondientes por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la ley reglamentaría de este artículo.

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

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

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

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

El régimen de propiedad horizontal 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, viviendas o locales de que conste el mismo; y
- 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.

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 consta y demás datos necesarios para identificarlo;**
- c) **El valor del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y, consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad;**
- d) **El destino general de 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; y**
- 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.**

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

En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

El título constituido del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

BIENES PROPIOS Y COMUNES

Los bienes comunes según el Diccionario Jurídico Mexicano, son en la copropiedad:

"...Las cosas que pertenecen pro-individuo a los diferentes copropietarios, sobre los cuales tienen un derecho de propiedad más no el dominio. Tratándose de inmuebles son bienes comunes:

- a) El terreno, sótanos, pórticos, puerta de entrada, vestíbulos, galerías, comedores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores..."¹²

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

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.

Será objeto de propiedad común:

- a) El suelo y el subsuelo;

¹² *Diccionario Jurídico Mexicano, Ob. cit.*

- b) 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 cualquiera otro que se resuelvan 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; y
- 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, albañiles, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamentos, vivienda o local.

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

Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por la ley, 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 podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, aunque el condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le marquen las leyes de la materia.

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

El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de la Ley sobre Regímenes de Propiedad en Condominio y con las demás que establezcan las escrituras de constitución del condominio.

En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta la ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamento, vivienda o local no disfrutarán de ese derecho. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma, su piso, departamento, vivienda o local, sin necesidad de consentimiento de los demás.

En la enajenación, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

En caso de realizar obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

- a) Todas las obras que se consideren necesarias serán realizadas por el administrador sin necesidad de previo acuerdo, pero con cargo al presupuesto de gastos; en cuanto a las obras no previstas se convocará a asamblea extraordinaria.

- b) **La reparación de vicios ocultos será a cargo de los propietarios, cuando ya no se pueda repetir contra el vendedor.**
- c) **Para todos los arreglos no necesarios al edificio, se requerirá del voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.**
- d) **No se puede emprender obra alguna en los bienes comunes, excepto las de reparación y mantenimiento.**
- e) **Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio.**

CAPITULO SEGUNDO

DENOMINACIONES QUE SE UTILIZAN EN REFERENCIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

En relación al Régimen de Propiedad en Condominio, existen múltiples denominaciones, que se utilizan frecuentemente, tanto en la vida cotidiana, como en la legislación, las cuales son necesarias que se conozcan, para mayor y mejor comprensión del tema que nos ocupa y además, nos permitirá entender con mayor claridad, los artículos y los alcances de estos ordenamientos jurídicos.

El perfecto entendimiento de todos los actores que de una u otra forma intervienen o se mueven alrededor de un régimen de propiedad son muchos y diversos, que si en determinado momento no cumplen con su cometido, inmediatamente se empieza a notar, ya que esto va en detrimento del edificio o bien inmueble que se habita, llegando incluso a considerar que dichos detalles hagan difícil la habitación.

Las denominaciones más usuales deben estar perfectamente comprendidas, no sólo por los estudiosos del derecho, sino por toda la gente que se ve inmersa de alguna manera en el desarrollo de esta nueva forma de habitación que ha impuesto la vida moderna, sin querer expresar que son todas, sí las más usuales, tales como administrador del condominio, la asamblea de condominios, condómino, comité de vigilancia, fondo de gastos de mantenimiento y administración, fondo de reserva, etc.

I. CONDOMINIO

Como todas las denominaciones hacen referencia a esta palabra, es necesario dar un concepto del mismo, para que más adelante entendamos los siguientes conceptos, así que entonces por condómino entendemos:

Que es el inmueble, construido en forma vertical, horizontal mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

Analizando dicho concepto diremos entonces que el condominio siempre estará constituido, en un bien inmueble con las especificaciones que la ley de la materia determine al respecto y, construido según la imaginación del hombre, y el propio medio y terreno o bien inmueble lo determinen, pudiendo manifestarse de forma vertical, horizontal o mixta, y pudiendo aprovechar los espacios comunes de tantas formas como se pueda, siempre conservando para los condóminos la mayor seguridad y espacio posibles que definitivamente serán indivisibles.

Todo condominio debe administrarse en base al reglamento de Condominio y Administración, el cual debe determinar obligatoriamente, los siguientes puntos:

- a) Forma de designación y facultades del administrador;
- b) Bases de remuneración del administrador y forma de su renovación;
- 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, en los casos en que esta ley exige una mayoría determinada;

- e) Y, en general, la fijación de los derechos y obligaciones 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.

Son autoridades competentes para conocer de estos asuntos los jueces de lo Civil en el Distrito Federal.

II. ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

Asamblea es:

" En cualquier clase de sociedades, asociaciones y en general de grupos colectivos, la asamblea de los miembros que la integran, constituyen el órgano supremo. "¹³

La Asamblea viene a constituirse en el órgano supremo del condominio, en el que recaen la toma de decisiones y a diferencia de la Asamblea General no tiene todas las facultades, sin embargo, sí las más importantes.

En la Asamblea General.- Se reúnen la totalidad de los condóminos, y ésta se celebra por lo menos una vez al año, y tiene facultades para nombrar nuevos integrantes, removerlos, así como para la determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de los estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés general.

También estamos ante la Asamblea de Grupo o Parcial de Condóminos, ésta tiene por objeto analizar y resolver asuntos que sólo competan a un sector del condominio, como la revisión y aprobación de gastos especiales en área comunes, que sólo a ellas les afectan o benefician como parte del conjunto.

Cuando se trata de cosas o servicios que benefician a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga

¹³ *Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit.*

de aquéllos.

Cuando 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.

Existe una marcada indiferencia a participar en las Asambleas del Condominio, lo que resulta sumamente perjudicial para la buena marcha de los asuntos relacionados con el conjunto habitacional. Es por ello, imprescindible que se motive a todos los condóminos a colaborar con entusiasmo en las reuniones a las que se convoque.

El artículo 27 de la Ley de la materia y que rigen para cualquier Asamblea de Condóminos, establece:

1. Las asambleas generales se celebran por lo menos una vez al año;
2. Cada condómino gozará de un número igual de votos al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;
3. En el caso de que exista crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de los votos del condómino se reducirá a la proporción del precio que hubiese pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.
4. La votación será personal, nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio, puede determinar otras formas y

procedimientos.

5. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la ley y el Reglamento del Condominio prescriban una mayoría especial.
6. Cuando un sólo 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 41 de la ley.
7. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento de Condominio.
8. El Secretario llevará un Libro de Actas, que deberá estar autorizado por el Departamento del Distrito Federal (en el caso que el condominio se encuentre en el Distrito Federal).
9. El Secretario tendrá siempre a la vista el Libro de Actas.
10. Cuando la Asamblea se celebre por virtud de primera convocatoria, se requerirá un quorum del 90%. Cuando se realice por segunda convocatoria, el quorum será cuando menos del 51% de votantes. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

11. **Las determinaciones adoptadas por las asambleas, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes. "**

CONVOCATORIA DE ASISTENCIA

42...

CONVOCATORIA

1º, 2º o 3º

Se convoca a los condóminos a la Asamblea _____, que
ordinaria o extraordinaria
que tendrá lugar el próximo día _____, del mes de _____, a las
_____ horas, en el local _____
domicilio
para tratar la siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1.
- 2.
3. etc.

Se suplica su pronta asistencia.

México, D.F., a ___ de _____ de 199__.

EL ADMINISTRADOR

(o el comité de vigilancia cuando el administrador no haya convocado)

ACTA DE ASAMBLEA

43...

En la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ___ de _____ de 199__,
a las _____ horas, se celebra una Asamblea _____
convocada por _____ ordinaria o extraordinaria
en el local ubicado
en _____
para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. ...
2. ...
3. etc.

(enumerar los asuntos para los que fueron convocados)

Previamente se pasó lista de presente a los condóminos reunidos, habiendo
asistido los que se enumeran a continuación:

1. ...
2. ...
3. etc.

Habiendo quorum por estar presentes _____ condóminos, que representan el
_____ número
_____ % del total.
número

Una vez leído el orden del día y sometidos a discusión, se llegó a los siguientes
acuerdos:

- 1.
- 2.
3. etc.

Se hace constar que los acuerdo se tomaron por _____
unanimidad o mayoría de votos
Firman los miembros del comité de vigilancia y el administrador.

III. COMITE DE VIGILANCIA

Borja Soriano, nos define al Comité de Vigilancia como:

" Un órgano que se integra hasta con tres personas que sean condóminos cuya finalidad esencial es la de vigilar que el administrador cumpla fielmente con la Asamblea General, y con las demás funciones que le corresponden de acuerdo con la ley, el reglamento de condominio y la escritura constitutiva. "14

El Comité de Vigilancia, es el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio.

Corresponde el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos encaminados a instruir mecanismos que tengan como finalidad el cuidado, mantenimiento y mejoramiento de todas las instalaciones, edificios y maquinaria perteneciente al bien inmueble, así como, la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, también velará en lo posible por la seguridad de los condóminos.

Velará por la observancia de todos los acuerdos de la Asamblea, así como, de las disposiciones y del Reglamento de Condominio y Administración; sin detrimento de otros acuerdos de las demás facultades y obligaciones que fije la ley o que establezca el Reglamento.

14 *BORJA SORIANO, MANUEL. Ob. cit.*

La vigilancia que debe hacer o seguir sobre la administración, puede incluso llegar hasta en la toma de cada una de las decisiones del administrador, igualmente en las disposiciones que dicje éste.

Sus obligaciones deberán cumplirse por todos los integrantes de la Mesa Directiva y todos los propietarios, siempre y cuando las disposiciones no sean en menoscabo del bien protegido, en este caso el bien inmueble, sin embargo, todas estas atribuciones pueden ser modificadas o revocadas por la Asamblea General.

Las atribuciones que no estén comprendidas, podrán ser resueltas por los propietarios en las asambleas que se lleven a cabo cada vez que sea necesario, sin que el período sea mayor a un año.

El Comité deberá tener acceso al informe de la cuenta que presente el administrador, del presupuesto anterior o futuro de gastos, además de la forma en que se tiene planeado gastar los fondos.

Y, en general el Comité deberá hacer cumplir todos los derechos y obligaciones de la Asamblea, y de los propietarios, especificando con claridad, las irregularidades que se cometan.

IV. FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

El fondo de gastos de mantenimiento y administración, es la suma total de las aportaciones determinadas por el Reglamento de Condominio, que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

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.

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 aquéllos.

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.

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.

Entendiendo por cuota de acuerdo al Diccionario Jurídico Mexicano:

* La contribución periódica que hacen los condóminos para el sostenimiento, mantenimiento y para la realización de sus finalidades. ¹⁵

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 remisos.

El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuere un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

De los gravámenes.- Estos son divisibles entre los diferentes propietarios y en su caso, entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, de un edificio sujeto al Régimen de Propiedad, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el grupo de propietarios, o los propietarios en forma individual.

Cada uno de los propietarios responderá sólo de la parte que corresponda a su propiedad, sin tomar en cuenta cláusula alguna que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios.

15 *Diccionario Jurídico Mexicano, Ob. cit.*

V. FONDO DE RESERVA

El fondo de reserva es la suma de las aportaciones determinadas por el Reglamento del Condominio, que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, para los fines de adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Este fondo de reserva deberá utilizarse en los casos de emergencia que se presenten, de tal forma, que no se llegue a suspender ningún servicio necesario para las actividades vitales de los condóminos, como por ejemplo: Si en determinado momento se llega a quemar una maquinaria con la que se abastece la cisterna, mediante la cual se surte el agua a todos los condóminos.

No es posible esperar a que mediante las cuotas normales se junte la cantidad necesaria o se realice alguna asamblea que se lleve a cabo en detrimento del usuario, cuando en caja existe un fondo suficiente de dinero para cubrir gastos de esta naturaleza, sin que con eso quiere suponerse que el fondo de reserva se utilice cuando éste ya está destinado para el mantenimiento, conservación o compra de alguna maquinaria que sea igualmente necesaria y que constituya mayor dificultad conseguirla.

CAPITULO TERCERO

FORMAS QUE LA LEY DETERMINA PARA EL CAMBIO DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La propiedad se constituye en el patrimonio de "X" persona, y como tal, nacen derechos y obligaciones, y estas generalmente pueden traducirse en dinero, por lo que podemos determinar que una propiedad es un patrimonio, compuesto por bienes, derechos, obligaciones y cargas.

Una propiedad al constituirse en el patrimonio de una persona, puede constituirse en forma absoluta, desligado de todo límite en el tiempo y en el espacio como un poder jurídico:

Posiblemente una propiedad se constituye como el único patrimonio, teniendo como finalidad la de sustentar el desarrollo económico de las personas, tanto físicas como morales, a la cual le podemos atribuir la facultad de disponerse libremente, durante su vida e incluso hasta después de muerto su titular.

La propiedad por tanto puede ser un medio por el cual se le puede sacar un provecho personal por ser un derecho real, concediéndole a su titular un poder directo sobre la cosa material.

En la propiedad como derecho real, se tiene la capacidad para gozar y disponer de ella libremente, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes donde se tienen el *Ius utendi*, *Ius fruendi* y *Ius abutendi*, teniendo como límite la norma jurídica que regula la forma de transmisión.

Y no se puede ocupar la propiedad contra la voluntad del dueño:

Artículo 831.- " La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. "

I. CASOS EN QUE PUEDE ORIGINARSE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

De acuerdo con lo señalado por el artículo 2 de la Ley de la materia, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, puede originarse en los siguientes supuestos:

- a) Cuando en los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que se conforma un edificio, consta de parte de uso común y éstos, pertenecen a diversos dueños, como por ejemplo: pasillos, escaleras, cisternas, jardines, área de juegos, estacionamientos, etc.;
- b) Cuando en los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyan dentro de un inmueble, se destinen a la enajenación de personas distintas, con elementos comunes e indivisibles; y
- c) Por último, 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.

La misma ley señala el procedimiento que deberá seguirse ante las autoridades correspondientes y los documentos necesarios que deberán presentarse.

Como vemos entonces sería imposible hablar de régimen en condominio cuando se trate de una sola persona ya que no se daría el supuesto, que señala lugares de uso común y aparte los departamentos, sino que más bien todo el predio sería de uso exclusivo del dueño o poseedor.

Más aún, no cumpliría con el otro supuesto que señala que la enajenación se hará a personas distintas, porque siendo uno el dueño, aunque vivan distintas personas, con el sólo hecho de que no se les esté enajenando, todo el predio será de uso común e indivisible, faltando el de propiedad privada.

II. FORMAS DE CONSTRUIR EL REGIMEN DE CONDOMINIO

Para constituir el régimen de condominio conforme a la ley, es necesario comparecer ante el Notario Público y realizarlo o mejor dicho que el propietario del bien inmueble, o en tal caso su apoderado, realice una declaración unilateral de voluntad para cambiar del régimen de propiedad particular al de régimen de condominio.

La declaración unilateral de voluntades se encuentra regulada por nuestro Código Civil en sus artículos 1860 al 1881, que a la letra dicen:

Artículo 1860.- " El hecho de ofrecer al público objetos en determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento. "

Artículo 1863.- " Antes de que esté prestado el servicio o cumplida la condición, podrá el prominente revocar su oferta, siempre que la revocación se haga con la misma publicidad que el ofrecimiento. "

Artículo 1866.- " Es los concursos en que haya promesa de recompensa para los que llenasen ciertas condiciones es requisito esencial que se fije un plazo. "

Artículo 1868.- " En los contratos se pueden hacer estipulaciones en favor de tercero, de acuerdo con los siguientes artículos. "

Los demás artículos, no tienen relación próxima al tema, en razón de espacio, omitimos su transcripción.

Posteriormente, la escritura relativa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, situación que es necesaria, a efecto de que ya se pueden enajenar los departamentos por separado, y así quedarán las unidades inscritas por separado en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz.

Por otro lado, es indispensable también registrar, en la Tesorería del Distrito Federal, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos. Si no se efectúa este trámite, en el momento de enajenarse el inmueble se tendrá que solicitar a la Tesorería el permiso a que se refiere el artículo 99, de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, debiendo acompañarse constancia de no adeudo del impuesto predial y de multas, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, planos arquitectónicos y escrituras de constitución del Régimen de Condominio.

Cuando se venda una unidad privativa, con su porcentaje de indiviso y el estacionamiento aparte, se presenta el problema de que la Tesorería del Distrito Federal, gira dos boletas diferentes y cobra impuesto predial por cada una.

Actualmente, las tasas interés y el alto costo de las viviendas hace difícil obtener un departamento; ante tal situación se cuenta con los Certificados de Participación Inmobiliaria no amortizable y los Certificados de Vivienda.

El Diccionario Jurídico nos da una idea clara de los certificados de participación al decirnos que:

"...Los certificados de copropiedad incorporan derechos reales..."¹⁶

Dichos certificados, son una alternativa de financiamiento que permite la vigencia de sistemas similares a la copropiedad, y constituyen derechos personales.

En la actualidad podemos ver formas que suelen ser novedosas en la práctica, como son los Certificados de Participación Inmobiliaria no amortizable, donde los tenedores u ocupantes del departamento sólo cuentan con una promesa de suscripción de certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Se pueden ceder, endosar o traspasar, con el consentimiento del emisor; pero no son sujetos de hipoteca para obtener créditos con garantías reales, pues, en el último caso únicamente les sería aplicable la garantía prendaria, lo que impide a sus tenedores participar en el mercado crediticio de determinadas instituciones como el INFONAVIT, ISSSTE, CFE e IMSS, entre otras.

Este sistema implica, en primer lugar, la constitución de un fideicomiso para realizar la emisión de dichos certificados, normalmente con un plazo de amortización de 15 años, a cuyo término se extingue dicho fideicomiso, se constituye el condominio y se escritura a los tenedores originales o a sus cesionarios.

III. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Después de lograr dividir el predio y ante la necesidad de construir se presenta la problemática de contar con las licencias para la construcción, las cuales de conformidad con el Diario Oficial del 6 de agosto de 1974, la documentación con la que se debe contar es la siguiente:

- a) Solicitud por duplicado en formas oficiales.
- b) Original y copia del número oficial y de la Constancia de Alineamiento.
- c) Certificación de que el predio cuenta con toma de agua.
- d) Cuatro juegos de planos arquitectónicos, firmados por el propietario y por el director responsable de la obra.
- e) Dos juegos de la memoria de cálculo y los planos estructurales firmados por el director responsable de la obra.
- f) Comprobante de trámite o autorización y planos aprobados por la Dirección General de Gas de la Secretaría de Comercio.
- g) Comprobante de trámite de la Oficina de Ingeniería Sanitaria de la Secretaría de Salud.
- h) Visto bueno de ubicación, de la Oficina de Plano Regulador de la Dirección General de Planificación (sólo cuando sean edificios de 12 pisos o más).

- i) Cuando la demanda sea superior a 100 cajones de estacionamiento, o que pueda causar problemas viales, deberá recabarse la opinión de la Dirección General de Ingeniería de Trámite y Transportes del Departamento del Distrito Federal.
- j) Oficio aprobatorio y planos de instalación hidráulica de la Dirección General de Aguas y Saneamiento del Departamento del Distrito Federal.
- k) Autorización del INAH, tratándose de zonas y construcciones típicas o con valor histórico importante.
- l) Aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, cuando se trate de predios en zona de influencia de algún aeródromo.
- m) Autorización de la Dirección General de Planificación, cuando a juicio de esta misma Dirección, se trata de zonas de protección.
- n) Cuando se trate de cambio de régimen de propiedad particular a condominio, además se deberá incluir:
 - 1. Licencia y planos aprobados de la construcción.
 - 2. Licencia de construcción vigente.
 - 3. Carta en que se responsabiliza al Director de la obra.

Después de presentar toda esta cantidad de documentos se inicia un proceso de revisión, mediante el cual se otorga la Licencia, o bien se enlistan las deficiencias, por medio de las cuales no se puede otorgar la misma.

Para el cambio de uso de la construcción al régimen de propiedad en condominio, deberá incluirse la Licencia de Cambio de Uso.

Las solicitudes de Registro de Construcciones Ejecutadas sin Licencia, deberán cumplir con lo establecido por el Reglamento de Construcciones, siendo indispensable efectuar inspección en la construcción, para corroborar lo asentado en los planos presentados, previamente a la expedición.

En su caso el Departamento del Distrito Federal, tiene facultades para otorgar el plazo de vigencia de cada Licencia de Construcción, pero si terminado el plazo autorizado para la construcción no se hubiese concluido la obra, se otorgará prórroga hasta por seis meses, en cuyo caso no se termine deberá volverse a solicitar otro permiso.

CAPITULO CUARTO

MARCO JURIDICO RESPECTO AL CONDOMINIO

Cuando existen dos o más voluntades que tienen como finalidad producir efectos de derechos, estaremos frente a un acto jurídico.

Entendiendo por acto jurídico, según el Diccionario Jurídico Mexicano, como:

" La manifestación de voluntad de una o más personas, encaminada a producir consecuencias de derecho (que pueden consistir en la creación, modificación, transmisión o extensión de derechos subjetivos y obligaciones) y que se apoya para conseguir esa finalidad en la autorización que en tal sentido le concede el ordenamiento jurídico. "17

En el condominio existen principios generales que debemos analizar y estudiar con detenimiento, para poder asimilar principios generales que deben ser aplicados a todos los que nos vemos involucrados de alguna forma con este tipo de actos, por tal motivo debemos analizar instituciones como el Contrato, puesto que suele darse a esta institución múltiples significados, sin llegar a diferenciarlo del acto jurídico.

Si bien es cierto que el contrato sí es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya conjunción forma el consentimiento, para la obtención de efectos de derecho, consistentes, según nuestro Código Civil, en la creación o en la transmisión de Derechos u obligaciones, quedando reservado el término convenio o para la producción de otros efectos jurídicos, como son la modificación o la extinción de ellos.

17 *Diccionario Jurídico Mexicano, Ob. cit.*

Desde el punto de vista económico, el Contrato tiene relevancia, puesto que casi siempre su contenido es de ese carácter, al que da forma y lo hace obligatorio la elaboración de estructuras jurídicas.

Para mejor comprensión, transcribiremos una enumeración de los problemas más comunes que se presentan en cada etapa, sin que la tomemos como exhaustiva, sino más bien como un parámetro a seguir, que no debemos olvidar en el desarrollo principalmente del siguiente punto, por lo tanto siguiendo a Leopoldo Aguilar Carbajal, quien señala:

"A. Delimitación de la esfera del contrato:

- a) Definición del contrato y solución legislativa;
- b) Fundamentación de la doctrina general del Contrato;
- c) Régimen legal del Contrato;
 1. La ley, con sus diversas especies de normas: Impositivas o imperativas, dispositivas, supletorias e interpretativas;
 2. Normas de política económica;
 3. Usos y costumbres; y
 4. Estatutos de Instituciones Bancarias, Organismos Estatales y de algunas sociedades de economía mixta.

B. En cuanto a las estipulaciones de las partes:

- a) Cláusulas derogativas del régimen legal del contrato.
- b) Libertad contractual.
- c) Libertad para contratar.

- C. En cuanto a los elementos y presupuestos del Contrato:
- a) Concepto moderno del Contrato.
 - b) Sus elementos constituidos y elementos de validez.
 - c) Presupuestos de validez del Contrato.
- D. El Contrato en su aspecto económico:
- a) Paridad económica entre los contratantes.
 - b) Clasificación de los contratos desde el punto de vista económicos.
- E. El contrato en su aspecto jurídico:
- a) Elementos esenciales o estructurales del mismo.
 - b) El contrato como relación jurídica.
 - c) El contrato y los derechos reales.
 - d) Razón de ser de la obligatoriedad del Contrato.
 - e) El contrato y sus figuras afines.
 - f) Contratos normativos, acto colectivo y acto complejo, distinción entre categorías.
- F. Clasificación de los contratos.
- G. Estructuración del Contrato por partes:
- a) Contratos innominados.
 - b) Contratos mixtos.
 - c) Reglamentación legislativa y doctrinal.

H. Uniones de contratos:

- a) Unión externa.
- b) Unión interna con dependencia unilateral o bilateral.
- c) Unión alternativa.
- d) Regímenes doctrinales y legal de estas categorías. ¹⁸

18 AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., México 1982, Págs. 7 y 8.

I. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA

Este contrato tiene diversas denominaciones, ya que se le conoce de múltiples formas como:

- a) Contrato preparatorio.
- b) Precontrato.
- c) Contrato preliminar.
- d) Antcontrato.
- e) Promesa para contratar.
- f) Pacto de contrahendo.

Posiblemente sea porque siendo uno de los contratos que aparece en época reciente, antes de llegarse a una estructuración definitiva, se ensayaron diversas formas que se iban denominando según el punto de vista del jurista; por otra parte, estas denominaciones no son otra cosa que un antecedente relacionado con los pasos que tuvo que recorrerse antes de llegar a lo que ahora entendemos por el Contrato de promesa.

La definición más común es la que nos da Don Leopoldo Aguilar, la cual dice:

" Es un contrato en virtud del cual, una parte o ambas, se obligan, en cierto tiempo, a celebrar un Contrato determinado. "19

A diferencia del contrato de compra-venta el cual lo define el Diccionario Jurídico Mexicano como:

19 AGUILAR, LEOPOLDO, *Ob. cit.*

" Un contrato por medio del cual uno de los contratantes llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro, llamado comprador quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. "20

Nuestro Código Civil, no nos da una definición, pero al referirse a este contrato no dice en su artículo 2243, que " puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro ", pero debe completarse con las disposiciones de los artículos 2244 y 2246.

Es indudable que dado el contenido de la promesa se presta a diversas confusiones con otras figuras jurídicas, como por ejemplo la oferta o policitación, mismas que preceden a la celebración de todo contrato; pero se diferencian de la promesa, en que en la oferta, sólo interviene una sola voluntad; en el acto unilateral, vemos que se da la misma circunstancia, pero adicionalmente nacen obligaciones a cargo de una sola parte, la que efectúa la declaración unilateral.

Es distinto del contrato a término, porque en éste nacen las obligaciones cuya ejecución simplemente se difiere; en cambio en la promesa no nacen las obligaciones del contrato definitivo, sino que genera una sola obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato definitivo.

Finalmente, es diferente del contrato bajo condición suspensiva, porque en este tipo de contrato nacen o no las obligaciones del contrato, en cambio, en la promesa sólo nace la obligación de hacer, el de celebrar el contrato, mientras que en el contrato bajo condición suspensiva, las obligaciones serán las que su nacimiento o exigibilidad se difieren hasta la realización de la condición.

Los elementos esenciales de todo contrato, son el consentimiento y el objeto, sin embargo, en la primera varía, según se trata de una promesa unilateral, sólo nacen obligaciones a cargo de la parte que se obliga; en tanto que si es bilateral; nacerán derechos y obligaciones a cargo de ambas partes.

En cuanto a los futuros adquirentes o vendedores de condominios, deben estar conscientes y reconocer la práctica generalizada que se ha dado en suscribir contratos en "machotes", en los que se estipulan penas convencionales que a veces resultan ser sumamente exageradas, amparadas por el espíritu reaccionario de nuestro Código Civil, que permite en sus artículos 1843 y 2311, establecer sanciones económicas al arbitrio de las partes, siempre y cuando no se exceda del monto principal.

Desde nuestro punto de vista es mas conveniente realizar contratos de promesa de compraventa, el cual permite incluir condiciones justas para ambas partes, o de lo contrario pueden recurrir a instancias oficiales como por ejemplo la Procuraduría Federal del Consumidor, para que sancione cualquier contrato, el cual debe ser muy parecido a los dos ejemplos que damos a continuación:

Contrato de promesa de compraventa (cuando se realice con un enganche y se cubra el saldo a la firma de la escritura, lo que equivale a una operación de contado).

Contrato de promesa de compraventa que celebran por una parte como prominente vendedor _____, a quien en el curso de este contrato se le denominará como "LA COMPAÑIA" y como prominente comprador _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL CLIENTE", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas.

ANTECEDENTES

I. "LA COMPAÑIA", declara que es legítima propietaria de un terreno y sus construcciones, ubicado en _____ colonia _____ ciudad _____, de acuerdo con la Escritura Pública número _____ de fecha _____ ante Notario Público número _____, licenciado _____, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad en el Folio _____ de fecha _____.

II. Que la construcción a que se refiere la declaración anterior, está reglamentada conforme a la autorización que para funcionar como condominio otorgaron las autoridades administrativas del Departamento del Distrito Federal (o en su caso la autoridad estatal que corresponda), y de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y las partes deberán firmar el reglamento de condominio y administración que les es conocido.

Se denominará "EL VENDEDOR" cuando se trate de una persona física.

III. "LA COMPAÑIA" ha informado previamente a "EL CLIENTE" respecto del precio de contado que es de (deberá anotarse con número y letra y en moneda nacional), del (número de departamento, edificio) ubicado en (calle, número, colonia, ciudad) con sus anexos consistentes de estacionamiento número (si los tiene o cualquier otros anexo) y el porcentaje de indiviso que en un ____% le corresponde sobre los bienes de propiedad común.

CLAUSULAS

PRIMERA. "LA COMPAÑIA" acepta la oferta de compra de "EL CLIENTE", sobre el departamento _____, edificio _____, ubicado en (calle, número, colonia, ciudad), con sus anexos que correspondan) y el porcentaje de indiviso que en un ____% le corresponde sobre los bienes y que se cubre en la forma siguiente:

\$ _____

(cantidad en número, letra y mencionando que es en moneda nacional), que "EL CLIENTE" entrega a "LA COMPAÑIA" en esta acto mediante cheque certificado número _____ del Banco _____, y el resto, o sea, la cantidad de \$ _____

(cantidad en número, letra y mencionando que es en moneda nacional), que " EL CLIENTE" entregará a "LA COMPAÑIA" a la firma de la escritura ante el Notario Público número _____ Licenciado _____ el día _____ del mes _____

del año _____. Si no se realiza en esa fecha, la parte a quien sea imputable el hecho, cubrirá \$(numero y letra) por cada mes que transcurra.

SEGUNDA. "LA COMPAÑIA" manifiesta que con esta fecha da a "EL CLIENTE" la posesión material del inmueble, declarando "EL CLIENTE" haberlo recibido a su entera satisfacción (en caso de que así sea).

TERCERA. "LA COMPAÑIA" garantiza la legitimidad de los títulos que amparan la propiedad del departamento materia de este contrato y se obliga al saneamiento del título en caso de evicción con arreglo a la Ley.

CUARTA. Ambas partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de (el Distrito Federal, o en su caso, de la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el inmueble), para todo lo relativo a las cuestiones que se susciten sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando "EL CLIENTE" al privilegio de su domicilio y manifestando que se señala el inmueble objeto de este contrato, como lugar en donde se ha de efectuar cualquier notificación aún de carácter judicial, renunciando de antemano a cualquier fuero de domicilio que pudiera favorecerle en el futuro.

Los otorgantes aceptan recíproca y respectivamente las anteriores estipulaciones y las que de ellas deriven con arreglo a la Ley.

Las partes contratantes declaran estar capacitadas para obligarse conforme a la Ley y haber leído y enterándose de todas y cada uno de los antecedentes y cláusulas de este contrato, con las que están conformes y lo firman en la (nombre de la ciudad), a los (fecha).

Se anexa el Reglamento de Condominio y Administración, el cual "EL CLIENTE" firma y se obliga a cumplir en cada una de las cláusulas, mismo que declara conocer.*

El presente contrato se firma el día _____ del mes _____
de _____, por las partes y dos testigos de asistencia.

PROMINENTE VENDEDOR

PROMINENTE COMPRADOR

(Nombre y domicilio haciendo
constar el poder notarial de
la compañía para contratar)

(nombre y domicilio)

TESTIGO

TESTIGO

(nombre y domicilio)

(nombre y domicilio)

Contrato de promesa de compraventa (en los casos en que las operaciones sean a crédito con reserva de dominio).

Contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio que celebran _____

como vendedora, a quien en el curso de este contrato se le denominará como "LA COMPAÑIA", y como parte compradora _____, a quien en lo sucesivo se denominará como "EL CLIENTE", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I. "LA COMPAÑIA" _____ declara que es legítima propietaria de un terreno y sus construcciones, ubicado en (calle, número, colonia, ciudad) de acuerdo con la Escritura Pública número _____ de fecha _____ de _____ de _____, ante el Notario Público número _____, licenciado _____ debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad, en el Tomo _____, Volumen _____ de la Serie " _____", a fojas _____, bajo el número _____.

II. Que la construcción a que se refiere la declaración anterior, está reglamentada conforme a la autorización que para funcionar como condominio, otorgaron las autoridades administrativas del Departamento del Distrito Federal o, en su caso las autoridades municipales o estatales correspondientes y de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y las partes deberán firmar el Reglamento de Condominio y Administración que les es conocido.

III. "LA COMPAÑIA" ha informado previamente a "EL CLIENTE" respecto del precio de contado del bien, del monto de los intereses y la tasa y forma en que fueron calculados, del monto y detalle de todos los cargos que se le hacen, del número de pagos y el derecho que tiene de liquidar anticipadamente el crédito con la reducción respectiva de los intereses.

CLAUSULAS

PRIMERA. "LA COMPAÑIA" vende con reserva de dominio a "EL CLIENTE", quien adquiere bajo tal modalidad el (departamento o casa) de la calle de (número, colonia, ciudad). La transmisión de la propiedad se efectuará en favor de "EL CLIENTE" el día _____ de _____ de _____, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de este contrato, sea aceptado como deudor sustituido por la institución hipotecaria que ha conferido el crédito indicado en la cláusula decimoquinta de este contrato y que garantice el adeudo que a dicha fecha tenga con "LA COMPAÑIA" con garantía hipotecaria en segundo lugar sobre el propio inmueble a que se refiere esta cláusula.

SEGUNDA. El precio convenido por esta operación es la cantidad de (con número, letra y de moneda nacional), de la cual "LA COMPAÑIA" declara haber recibido (con número, letra y en moneda nacional). "EL CLIENTE" se obliga a pagarlo en la siguiente forma:

1. La suma de (con número, letra y en moneda nacional), importe del préstamo hipotecario a que se refiere la cláusula decimoquinta, mediante el pago de _____ mensualidades consecutivas de (con número, letra y en moneda nacional), cada una, que incluyen capital e

intereses, considerados a la tasa del ____%. El primer pago se hará el día ____ del mes de _____ de ____.

2. La suma de (con número, letra y en moneda nacional), mediante el pago de _____ mensualidades consecutivas de (con número, letra y en moneda nacional), cada una que incluyen intereses al ____% mensual. El primer pago se hará el día ____ del mes de _____ de _____."

Los intereses señalados en el párrafo anterior se incrementarán o disminuirán en la misma proporción en que se aumenten o disminuyan las tasas de interés autorizadas por el Banco de México, a las instituciones de crédito del país. En todo caso este interés será superior en un ____% al interés que se cause con motivo del crédito garantizado con primera hipoteca. Asimismo, a este caso serán aplicables las disposiciones contenidas en las cláusulas segunda, tercera, cuarta, sexta, decimoquinta y demás relativas del presente contrato. Los abonos pactados en esta cláusula, que no sean cubiertos a su vencimiento, causarán un interés moratorio mensual como sigue:

El crédito señalado en el inciso 1, al tipo de interés moratorio con que esté operando la hipotecaria más sus penas si las hubiera. El crédito señalado en el inciso 2, si los hay, causará interés moratorios mensual sobre el saldo insoluto del capital, a favor de "LA COMPAÑIA", equivalente al 25% adicional de los intereses ordinarios estipulados de conformidad con lo que dispone el artículo 23 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

"EL CLIENTE" podrá liquidar totalmente su adeudo o hacer pagos anticipados en cualquier momento, haciéndose la reducción de intereses

• En caso de que exista una segunda hipoteca.

correspondientes, siendo por su cuenta los gastos y penas que al efecto le cargue la institución hipotecaria, por la primera hipoteca. La parte de capital que corresponda a los pagos anticipados se aplicará en primer lugar a amortizar el crédito señalado en el inciso 2 y posteriormente al garantizado con primera hipoteca.

TERCERA. "EL CLIENTE" suscribe en este acto, en favor de "LA COMPAÑIA", pagarés que representan las cantidades, vencimientos e intereses a que se refiere la cláusula segunda. Dichos pagarés los recibe "LA COMPAÑIA" salvo buen cobro y con el fin de facilitar el pago del precio convenido, en la inteligencia de que la entrega de los mismos, no constituye pago ni obligación a "LA COMPAÑIA", a transmitirle la propiedad del inmueble, sino en virtud de la liquidación puntual del crédito señalado en el inciso 2 y siempre y cuando "EL CLIENTE" se obligue a pagar directamente a la institución hipotecaria y, ésta así lo acepte, el crédito garantizado con primera hipoteca.

CUARTA. Tanto las mensualidades citadas en la cláusula segunda, como los demás pagos a que se refiere este contrato, deberán ser cubiertos en moneda nacional, con toda puntualidad, sin necesidad de previo cobro en las oficinas de "LA COMPAÑIA", ubicadas en _____, o en cualquier

otro lugar que la propia "COMPAÑIA", señalare en la Ciudad de México a "EL CLIENTE", mediante simple comunicación por escrito.

QUINTA. "EL CLIENTE" autoriza expresamente a "LA COMPAÑIA" para que ésta pague por cuenta de "EL CLIENTE", sin necesidad de autorización previa, cualesquiera impuestos, contribuciones, derechos, seguros, o cualquier otro gasto relacionado con el inmueble materia de este contrato, obligándome a cubrir un interés a razón del 2% mensual sobre el monto de los pagos suplidos por "LA COMPAÑIA" a partir de

la fecha en que ésta efectúe dichos pagos, hasta que "EL CLIENTE" le reembolse las cantidades erogadas.

SEXTA. Tanto los intereses ordinarios y moratorios devengados, como los pagos que "LA COMPAÑIA" supla, serán exigibles desde luego, además del importe de las mensualidades o anualidades que se vayan venciendo, por lo cual, los pagos que "EL CLIENTE" hiciere, se aplicarán preferentemente y por el orden que se indica, al pago de todos los intereses causados, al de las cantidades suplidas, y enseguida a cubrir el monto de las mensualidades y anualidades vencidas, o que se vayan venciendo, comenzando por la fecha de vencimiento más antigua y siguiendo por el orden de su vencimiento, hasta que "EL CLIENTE" se ponga al corriente.

Los pagos que efectúe "EL CLIENTE" no lo liberan de adeudos anteriores, aún cuando "LA COMPAÑIA" entregue a "EL CLIENTE", recibos o pagarés que correspondan a la mensualidad o anualidad de la fecha en que efectúe el pago.

SEPTIMA. Si "LA COMPAÑIA" recibe los abonos en fecha distinta de la estipulada, o concede prórroga para que los mismos sean cubiertos, no se entenderá modificado este contrato, ni en cuanto a los términos, ni en cuanto a su forma de pago.

OCTAVA. Las partes contratantes convienen expresamente en que si "EL CLIENTE" dejara de cubrir _____ mensualmente consecutivas o _____ pagos anuales en las fechas estipuladas, o faltare al cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones que le impone este contrato, "LA COMPAÑIA" puede a su elección, dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del capital adeudado y exigir desde luego a "EL CLIENTE" todo el capital insoluto y todo cuanto por este contrato tenga derecho, o de promover la rescisión del presente

contrato y la devolución del inmueble de que se trata, pero en ambos casos podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios derivados de la falta de cumplimiento por parte del "EL CLIENTE".

Independientemente de lo expuesto en el párrafo anterior, se conviene en que se rescindirá el presente contrato, en los siguientes supuestos:

- a) Si "EL CLIENTE" dejare de pagar oportunamente _____ de los abonos mensuales o _____ de las anualidades estipuladas.
- b) Si "EL CLIENTE" no pagare los impuestos, derechos, contribuciones o cooperaciones que devengue el inmueble objeto de este contrato.
- c) Si la institución de crédito ante la cual se hubiera gestionado la hipoteca que se menciona en el inciso l de la cláusula segunda, rechace a "EL CLIENTE" al hacerse la sustitución de deudor.
- d) Si "EL CLIENTE" no proporciona oportunamente a "LA COMPAÑIA" la documentación, datos e informes que ésta le requiera para proceder a la sustitución del deudor hipotecario y si no concurre oportunamente a la firma de la escritura de reconocimiento de adeudo hipotecario y cancelación de la reserva de dominio.
- e) Si el "EL CLIENTE" tratare de gravar o ceder a favor de tercera persona, los derechos que este contrato le confiere, sin el previo consentimiento por escrito de "LA COMPAÑIA".
- f) Si "EL CLIENTE" faltara alguna de las obligaciones que se contraen en la cláusula decimotercera del presente contrato.
- g) Si sobrevinieran algunos de los casos en virtud de los cuales se hace exigible antes del término, el cumplimiento de las obligaciones a plazo, de acuerdo con el artículo 1959 del Código Civil para el Distrito Federal.

h) Si "EL CLIENTE" no cubriera a "LA COMPAÑIA" cualquiera de los pagos que ésta efectuare por cuenta de aquél a que se hace mención de la cláusula quinta.

i) Si le fueren embargados a "EL CLIENTE" los derechos derivados de este contrato.

NOVENA. Cuando "LA COMPAÑIA" demande la rescisión o el cumplimiento anticipado del contrato en caso de mora y si "EL CLIENTE" hubiese pagado más de la mitad del precio, éste podrá optar por la rescisión en los términos anteriores, o por el pago del adeudo vencido, más los costos y gastos judiciales. Para estos casos se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la legislación civil vigente.

DECIMA. Si por causa imputable a "EL CLIENTE" se rescinde el contrato, el adquirente acepta pagar a "LA COMPAÑIA" por concepto de investigación del crédito, gastos de publicidad, comisiones de agente, vigilancia y administración del inmueble, un _____% del precio de la operación, mismo que se fija de acuerdo con las prácticas y usos del comercio actual.*

Más una renta a partir de la fecha en que tomó posesión del inmueble, que será fijada por los peritos que nombren las partes.

"LA COMPAÑIA", por su parte, en caso de que la rescisión sea por causas imputables al vendedor, se obliga a cubrir _____% del valor del inmueble por daños y perjuicios.

En caso de rescisión de este contrato, desde ahora las partes expresamente convienen en que:

* Véase, Artículo 2311 del Código Civil que establece que los contratos que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las señaladas serán nulas.

1. Los intereses legales que está obligada a cubrir "LA COMPAÑIA" se calcularán sólo sobre las cantidades que del precio del inmueble, haya cubierto "EL CLIENTE".
2. La devolución de las cantidades cubiertas por "EL CLIENTE" respecto del precio y los intereses a que se refiere el punto 1 anterior, las hará "LA COMPAÑIA" en la fecha y contra la entrega del inmueble que haga el "EL CLIENTE".
3. Por todo el tiempo en que "EL CLIENTE" se encuentre en posesión del inmueble, seguirá corriendo la renta que se fije por los peritos del caso.
4. "LA COMPAÑIA" compensará su obligación de devolver las cantidades recibidas a cuenta del precio y los intereses a que se refiere el punto 1 anterior, contra las rentas a cargo de "EL CLIENTE".

DECIMOPRIMERA. "EL CLIENTE" se obliga a devolver a "LA COMPAÑIA", la posesión del inmueble materia de este contrato, dentro de los quince días contados, siguientes a partir del momento en que surja algún incumplimiento de las obligaciones que se contraen en este contrato, sin necesidad de intervención o requerimiento judicial.

DECIMOSEGUNDA. "EL CLIENTE" no podrá arrendar sin el consentimiento por escrito de "LA COMPAÑIA" el inmueble materia de este contrato, siendo responsable en todo caso "EL CLIENTE" de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del arrendamiento, sin perjuicio de la acción rescisoria que "LA COMPAÑIA" pueda ejercitar en los términos del artículo 23 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En caso de que "LA COMPAÑIA" no conteste la solicitud de "EL CLIENTE" para arrendar en un plazo perentorio de ____ días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud, ésta se considerará

contestada en sentido afirmativo.

DECIMOTERCERA. "EL CLIENTE" se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato, exclusivamente a _____ y en consecuencia, se abstendrá:

- a) De establecer o permitir que se establezca dentro del mismo, fábrica, taller, expendio de bebidas embriagantes, alimentos, casa de juego o lenocinio o establecimientos dedicados a la enseñanza, propaganda o culto religioso, u otros usos contrarios a la Ley, la moral y las buenas costumbres.
- b) De hacer modificación alguna a la construcción, sin la autorización previa y por escrito de "LA COMPAÑIA", hasta en tanto "EL CLIENTE" no haya cumplido con lo estipulado en la cláusula segunda de este instrumento.

Queda expresamente convenido en que la violación de estas obligaciones a cargo de "EL CLIENTE", será motivo de rescisión del presente contrato.

DECIMOCUARTA. "EL CLIENTE" manifiesta su conformidad en este acto, para que a partir de la fecha del presente contrato, sean a su exclusivo cargo, toda clase de impuestos, contribuciones, cooperación, plusvalía o cualquier otro cargo que sea estipulado por la ley o por las autoridades competentes, y que afecten en alguna forma al inmueble que se promete en venta, autorizando a "LA COMPAÑIA" a cubrirlos y obligándose a autorizarlo de inmediato, toda vez que desde esta fecha recibe la posesión del inmueble objeto de este contrato.

DECIMOQUINTA. Se hace del conocimiento de "EL CLIENTE" que a la fecha existe un adeudo por la suma de (con número, letra y en

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79...

moneda nacional), en favor de _____
garantizando con hipoteca en primer lugar sobre el inmueble materia de
este contrato. El préstamo hipotecario está pactado al ____% de interés

Se conviene expresamente entre "EL CLIENTE" y "LA COMPAÑIA",
que no obstante el tipo de interés pactado, éste se modificará ya sea
aumentando o disminuyendo, en el caso de que aumenten o disminuyan
las tasas de interés autorizadas por el Banco de México, a las
instituciones hipotecarias. En consecuencia, se pacta que dicha
modificación operará automáticamente, a partir de la fecha en que varíen
las tasas de interés, en cuyo caso se aumentarán los abonos a que se
refiere el inciso 1 de la cláusula segunda.

En el momento en que ocurra la circunstancia anterior, "LA
COMPAÑIA" lo comunicará por escrito a "EL CLIENTE", quien en un
plazo de 10 días, deberá presentarse a las oficinas de "LA COMPAÑIA"
a redocumentar su operación; en caso contrario, se procederá conforme
a las cláusulas del incumplimiento del contrato.

Los pagos anticipados que efectúe "EL CLIENTE" respecto de la
primera hipoteca, se regirán por las estipulaciones del contrato de mutuo
con garantía hipotecaria correspondiente, celebrado con _____,
que "EL CLIENTE" declara conocer todas
y cada una de sus partes y se obliga a cumplirlo en todos sus términos,
como si él mismo lo hubiera celebrado.

DECIMOSEXTA. "EL CLIENTE" podrá hacer cesión de los derechos
que haya adquirido en virtud de este contrato, siempre que esté al
corriente en sus pagos y demás obligaciones que le impone el mismo, y
previo consentimiento por escrito de "LA COMPAÑIA".

DECIMOSEPTIMA. "LA COMPAÑIA" garantiza legitimidad de los

títulos que amparan la propiedad del inmueble que se contrata, y se obliga al saneamiento, para el caso de evicción con arreglo de la Ley. DECIMOCTAVA.- "LA COMPAÑIA" manifiesta haber dado a "EL CLIENTE", la posesión material del inmueble, declarando el propio "CLIENTE" haberlo recibido a su satisfacción, con carácter meramente temporal, hasta en tanto se cumpla el término y las condiciones suspensivas indicadas en la cláusula primera de este contrato.

DECIMONOVENA. "EL CLIENTE" conviene expresamente en ratificar el alcance y contenido de lo pactado en este contrato ante Notario Público que señale "LA COMPAÑIA" siendo causa de rescisión del mismo el hecho de que "EL CLIENTE" no ocurra a la ratificación el día y en el lugar que para el efecto señale "LA COMPAÑIA".

Las partes están de acuerdo en que la reserva de dominio se cancelará a más tardar el día ____ del mes de _____ de _____, siempre y cuando "EL CLIENTE" se encuentre al corriente en sus pagos y sólo se le transmitirá el dominio, si la institución hipotecaria que ha otorgado la primera hipoteca, que se menciona en la cláusula decimoquinta, lo acepta como deudor sustituto, además de que el comprador reconozca a su cargo la primera hipoteca y garantice en la segunda hipoteca el saldo que adeude a la vendedora, este plazo se entenderá prorrogado hasta en tanto "EL CLIENTE" no cumpla con los requisitos antes mencionados.

En el caso de que la escrituración no se hiciese dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, "EL CLIENTE" pagará a "LA COMPAÑIA", como pena convencional por el manejo de su cuenta y por los gastos administrativos que esto implica, la cantidad de (con número, letra y en moneda nacional), por cada mes o fracción de mes que transcurra desde el momento que termine el plazo antes mencionado y hasta la fecha de

escrituración. Independientemente de que quedará obligado a cubrir cualquier cobro o sanción de tipo fiscal que por la demora se causare.

VIGESIMA. "EL CLIENTE" deberá cubrir los gastos de escrituración y registro de la reserva de dominio y su cancelación, los impuestos, derechos, contribuciones y cooperaciones, cualquiera que sea su denominación u origen y que desde esta fecha se causen o sean notificados en relación con el inmueble.

El monto de los pagos citados en el párrafo precedente, no se determina, en virtud de no ser hecho propio, ya que su fijación se deriva de las disposiciones legales relativas.

VIGESIMA PRIMERA. La venta a que se refiere el presente contrato se hace *ad corpus*, quedando en beneficio o perjuicio de "EL CLIENTE", cualquier variación en la superficie o linderos del inmueble objeto de este contrato.

VIGESIMA SEGUNDA. Cualquier variación o modificación en las especificaciones del inmueble las acepta "EL CLIENTE" con la condición de que los materiales empleados sean de calidad semejante a los sustituidos, sin que sea preciso su consentimiento previo y expreso.

VIGESIMA TERCERA. "LA COMPAÑIA" no responderá en ningún caso, por deterioro total o parcial del inmueble materia del presente contrato, cuando el deterioro provenga de incendio, temblor, terremoto, explosión, etc., por lo que faculta desde luego a "EL CLIENTE" y éste contratará un seguro que cubra dichos riesgos, siendo por cuenta de "EL CLIENTE", el pago de las primas que se deriven del mismo y quedando autorizada "LA COMPAÑIA", para contratar dicho seguro y cubrir por cuenta de "EL CLIENTE" dichas primas, quien se obliga a reemborsárselas.

VIGESIMA CUARTA. Ambas partes contratantes, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para todo lo relativo a las cuestiones que se susciten sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando "EL CLIENTE" al privilegio de su domicilio y manifestando que se señala el inmueble objeto de este contrato, como lugar en donde se haya de efectuar cualquier notificación aún de carácter judicial, renunciando de antemano a cualquier fuero de domicilio que pudiere favorecerlos en el futuro.

Los otorgantes aceptan recíproca y respectivamente las anteriores estipulaciones y las que de ellas deriven con arreglo a la Ley.

Las partes contratantes declaran estar capacitadas para obligarse conforme a la ley y haber leído y enterándose de todas y cada una de las partes y cláusulas de este contrato, con las que están conformes y lo firman en (localidad) _____

Se anexa Reglamento de Condominio y Administración, el cual "EL CLIENTE" firma y se obliga a cumplir en cada una de sus cláusulas, mismos que en este acto declara conocer.

El presente contrato se firma el día _____ del mes de _____ de _____, por las partes y dos testigos de asistencia.

PROMINENTE VENDEDOR

PROMINENTE COMPRADOR

 (Nombre y domicilio haciendo
 constar el poder notarial de
 la compañía para contratar)

 (nombre y domicilio)

TESTIGO

TESTIGO

(nombre y domicilio)

(nombre y domicilio)

II. PROCEDIMIENTO ANTE EL NOTARIO PUBLICO

Para realizar operaciones de compraventa, es conveniente observar aspectos que suelen ser muy importantes, los cuales nos permitirán tener la tranquilidad y seguridad jurídica suficientes, como para poder considerar, que fueron realizadas conforme a derecho.

Para tales operaciones, debemos decir que es necesario acudir a un Notario Público, para que nos auxilie con todo lo relacionado a la compraventa que se va a realizar, tomando en cuenta conceptos como los siguientes:

Escritura Pública.- Entendiendo por esta, al instrumento en que se hace constar un acto jurídico, debidamente firmado por los comparecientes y con la firma y sello del notario.

Una excepción viene siendo sin duda a lo marcado por el artículo 78 de la Ley del Notariado, del 8 de enero de 1980, que en relación a las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor excedan de 30,000 pesos y la constitución y transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma y garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en Escritura Pública, es la que señala la adición al artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, que todos los contratos realizados en relación a los inmuebles con financiamiento del mismo INFONAVIT, así como la constitución del Régimen de Propiedad del Condominio de los conjuntos financiados, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos o inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador relativa a la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Asimismo, un adquirente deberá observar aspectos básicos tales como, verificar que el vendedor tenga título que acredite su propiedad, que además al concurrir al

Notario Público, verifique que en relación a dicha propiedad no existe gravamen alguno, o que si hubo ya está liberado.

Todo inmueble deberá estar constituido al régimen de propiedad en condominio, situación que se puede verificar con la escritura pública, y si no es posible ante el Notario Público quien como apéndice deberá entregarse el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, casas o locales y a los elementos comunes; así como al Reglamento del Condominio.

En tanto que el Notario, deberá, en el momento de redactar la escritura, observar las siguientes reglas:

- 1. Lugar y fecha en que se extiende la Escritura, su nombre y apellidos, sin faltar el número de la notaría que realiza dicho acto jurídico.**
- 2. Consignará los antecedentes y certificara los documentos que se hubiesen presentado para la formación de la escritura. En el caso de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la Escritura, y citará los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.**
- 3. Deberá abstenerse de modificar la descripción de un inmueble si con esto se le agrega un área que conforme a sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial.**
- 4. Al citar un instrumento otorgado ante otro Notario, expresará el nombre del mismo, su número de notaría y fecha y número del instrumento de que se trata,**

en su caso, los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

5. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión.
6. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras. En el caso que nos ocupa, o sea tratándose de bienes inmuebles se determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias y linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial.
7. Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente los contratantes.
8. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionado o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ellos en la escritura.
9. Compulsará los documentos de los que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice.
10. Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos. Al expresar el nombre de la mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de población número de la casa, nombre de la calle o cualquier otro dato que precise el domicilio.
11. Por último el Notario hará constar bajo su fe:

- a) **La identidad de los otorgantes y su capacidad legal.**
- b) **Que fue leída la escritura a los otorgantes o que la leyeron por ellos mismos.**
- c) **Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura.**
- d) **Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma.**
- e) **La fecha en que se firme la escritura.**
- f) **Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de título y otras que sean de la misma importancia.**

III. REGIMEN FISCAL DE LOS CONDOMINIOS

El impuesto general y más importante sin duda es el que nos determina el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de fecha 31 de diciembre de 1981 (reformada), que dispone el carácter federal del impuesto, y la suspensión del mismo artículo en el caso en que los Estados de la Federación, graven las adquisiciones, cumpliendo con los siguientes requisitos:

Debiendo entender por impuesto conforma al Diccionario Jurídico Mexicano:

" La obligación coactiva y sin contraprestación de efectuar una transmisión de valores económicos a favor del Estado, y de las entidades autorizadas jurídicamente para recibir las, por un sujeto económico, con fundamento en una ley, siendo fijadas las condiciones de la prestación en forma autoritaria y unilateral por el sujeto activo de la obligación tributaria. "21

- a) Que grave las operaciones que impliquen traslación de dominio de bienes inmuebles.
- b) Que las exclusiones sean las mismas establecidas en la Ley del Impuesto sobre Adquisiciones de Bienes Inmuebles, incluyendo a la federación y a los Estados extranjeros en caso de reciprocidad, observando la exención otorgada al INFONAVIT.
- c) Que la base se determine en la misma forma que en el impuesto que establece la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

21 *Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit.*

En cuanto a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, de fecha 31 de diciembre de 1982, en su capítulo II, hace referencia a las reglas referentes al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, obligando al pago de este impuesto a las personas físicas o morales que adquieren inmuebles que consistan en el suelo, o en el suelo y en construcciones adheridas a él, o en ambos conceptos ubicados en el Departamento del Distrito Federal, así como los derechos relacionados con las mismas.

En la misma ley a que hacemos referencia en el párrafo anterior, dentro de su título IV, relativos a los derechos por la prestación de servicios del Registro Público de la Propiedad, se establezcan cuotas que se deberán cubrir por concepto de inscripción de las escrituras.

En cuanto al impuesto predial diremos, que están obligadas las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del subsuelo y de las construcciones adheridas permanentemente a éste, por cualquier título, de conformidad a la tabla que describen las diferentes tasas bimestrales de acuerdo al valor catastral.

En general las personas físicas y morales que sean propietarias de inmuebles o poseedoras en caso de que no existan propietarios, están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras en virtud de beneficiarse en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Las contribuciones de mejoras pueden originarse por obras públicas de beneficio local, de beneficio zonal y de beneficio mixto. En cada una de ellas, el monto de la contribución de mejoras tiene asignado distinto porcentaje en relación con los inmuebles.

Derechos por los servicios que reciben los inmuebles.- Como las instalaciones de toma de agua, incluyendo la instalación de ramales y albañales para conectarse con las atarjeas, incluyendo el valor del medidor de agua.

A las autoridades fiscales del Departamento del Distrito Federal, competen las facultades de:

- a) Recaudación, comprobación, determinación, administración y cobro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos y aprovechamientos establecidos en la Ley de Hacienda del Distrito Federal y de los ingresos propios del Departamento.**
- b) Imposición de sanciones administrativas.**
- c) Formulación de declaratorias de perjuicio, querellas o denuncias en materia de delitos fiscales.**
- d) Resolución de recursos administrativos.**
- e) Representación del interés fiscal en juicio.**

IV. DEL FRAUDE

En términos generales el Diccionario Léxico Hispánico, nos dice que el fraude es:

" El delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, y aún de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos. "22

Es congruente dar el concepto que nos da el Código Penal en su artículo 386, que a la letra dice:

" Comete el delito de fraude el que, engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.

El delito de fraude se castigará con las penas siguientes:

- I. Con prisión de tres días a seis meses y multa de tres a diez veces el salario mínimo, cuando el valor de lo defraudado no exceda de esta última cantidad.
- II. Con prisión de tres a seis años y multa de diez a cien veces el salario mínimo, cuando el valor de lo defraudado excediese de cien, pero no de quinientas veces el salario mínimo.

- III. Con prisión de tres a doce años y multa hasta de ciento veinte veces el salario mínimo, si el valor de lo defraudado fuere mayor de quinientas veces el salario mínimo. "

A su vez el artículo 369 bis, señala que para establecer el monto o la cuantía que correspondan a los delitos, se tomará en consideración el salario mínimo general diario vigente, en el momento de la ejecución.

Asimismo se hace referencia en el Código Penal al fraude de intermediarios en operación de traslación de dominio de gravámenes reales y al fraude de constructoras o vendedores de edificios en condominio.

V. ASPECTOS LABORALES

Es conveniente que la administración del condominio esté informada acerca de los derechos y las obligaciones que señala la Ley Federal del Trabajo para los Patrones y Trabajadores; ya que cuando la administración de dicho condominio tiene que utilizar trabajadores a su servicio, es imprescindible que el contrato de trabajo se lleve a cabo por escrito, ya que si no se cumple con esta formalidad, y se llegare a suscitar algún problema con el trabajador, se tendrán por ciertos los hechos que éste afirme y corresponderá a la administración del condominio, probar lo contrario.

Los contratos podrán celebrarse por tiempo o por obra determinada sólo en aquellos casos en que la naturaleza del servicio así lo amerite.

Cuando la administración del condominio no desee contratar directamente a los trabajadores para llevar a cabo las obras que juzgue necesarias y decida efectuarlas a través de empresas especializadas, deberán tomarse las siguientes providencias:

- a) Verificar que sea una empresa que se encuentra debidamente establecida y tenga la solvencia económica suficiente.
- b) Verificar que se encuentren inscritos en el Registro Federal de Causantes, en el Seguro Social e INFONAVIT, además, de que se encuentren al corriente.
- c) El contrato que se celebre, deberá ser con los dos testigos de rigor y por duplicado.
- d) Deberá detallarse perfectamente en el contrato, en que consisten los servicios o trabajos a realizarse, su duración, el monto de la obra, quién pagará los

impuestos que se originen con motivo de la celebración del contrato, sanciones en caso de incumplimiento, la forma de pago.

- e) Para efectos de garantizar el puntual cumplimiento de sus obligaciones, se sugiere que la empresa contratada otorgue una fianza.
- f) Y por último, que se verifique si el que firma el contrato, es la persona autorizada o facultada para dicho acto.

Los trabajadores están facultados para que se cumplan todas y cada una de las condiciones que señala la Ley Federal del Trabajo como son:

1. El salario.- De acuerdo a lo señalado cada año por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
2. Del aguinaldo.- Se está obligado a pagar antes del 20 de diciembre de cada año, y no ser menor a 15 días de salario, siempre y cuando el trabajador haya laborado el año ininterrumpido; cuando sea menor el tiempo, el aguinaldo será provisional.
3. Si descansa un día diverso al domingo, deberá pagársele su prima dominical.
4. Los trabajadores tienen derecho a un día de descanso a la semana con goce de sueldo, además de los días de descanso oficiales y de sus vacaciones anuales.

La prima de antigüedad.- Equivalente a doce días de salario por cada año de servicio, además de pagarles a los trabajadores de planta que rebasan los 15 años, y se separen voluntariamente, en caso de muerte se pagará a sus familiares o beneficiados

según lo determine la junta.

Por su parte el trabajador rescindido podrá demandar ante la Junta de Conciliación y Arbitraje, la reinstalación en el trabajo que venía desempeñando bajo las órdenes del administrador del condominio o la indemnización con el importe de tres meses de salario.

CAPITULO QUINTO

LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Para poder estar en condiciones de ofrecer seguridad a los condóminos y satisfacer sus requerimientos conforme a las necesidades de habitat, es necesario que tomemos muy en cuenta este momento jurídico, ya que es la parte medular, para un eficaz funcionamiento del condominio; mientras contemos con una administración capacitada y que cubra a satisfacción el perfil, podremos decir entonces, que habremos cumplido, con lo que nos dará una gran base, que nos puede servir para trascender en mejores condiciones de vida.

Es importante para una administración saber quienes son dueños y quienes no, para los que no son, diremos que la habitación consiste en:

" La facultad que tiene una persona para ocupar gratuitamente, en cosa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. "23

Como deducimos, de esta teoría, vemos que el que tiene el derecho de habitación en un edificio, no puede enajenar, gravar, ni arrendar todo o en parte su derecho, ni puede este derecho ser embargado por sus acreedores.

Las disposiciones establecidas para el usufructo son también aplicables al derecho de uso.

En tanto que tratándose del arrendamiento el Código Civil, dispone al respecto:

23 **FLORES GOMEZ, FERNANDO.** *"Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, Editorial Porrúa, México 1981, Pág. 190*

Artículo 2398.- " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para los fines destinados a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria. "

La renta o precio del arrendamiento no siempre será determinada en dinero, aunque es lo más común.

El que no fuese dueño de la cosa, puede arrendarla siempre y cuando tenga facultades para ello, en virtud de esa autorización, pero dentro de los límites fijados por la misma, otra posibilidad es cuando existe disposición por parte de la ley.

El criterio que ha permanecido en la legislación mexicana es que el arrendamiento sea sólo sobre cosas, y es que el trabajo humano no puede asimilarse a una cosa, ya que por la misma dignidad humana no puede reglamentarse como un arrendamiento.

Por lo tanto el condominio si entra en el grupo de lo que se puede arrendar, ya que los que no pueden ser objeto de arrendamiento son: los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos que la ley prohíba arrendar.

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la finca con todas sus pertenencias y en un estado suficiente de funcionamiento y en tiempo.

Justo es que el arrendatario regrese la cosa en las mismas condiciones, ya que es un contrato de trato sucesivo en virtud del cual las prestaciones de ambas partes se

realizan en una serie de actos, por lo tanto, se desprende que es necesario el mantener la cosa en un estado de aptitud para lo cual fue contratada.

Desde luego que el arrendatario debe hacer del conocimiento del arrendador las necesidades de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause, quedando a elección del mismo la rescisión del contrato.

El arrendador debe garantizar una posesión civil del arrendatario, toda vez que se le está pagando una renta, y lógico, es que haya reciprocidad en el contrato.

El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario.

Una de las principales obligaciones del arrendatario, es sin duda, conservar la cosa en el estado en que la reciba, y por lo tanto debemos considerar que la cosa no sólo es el departamento sino el área común y los servicios que surgen con motivo de ser un área compartida.

La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume que siempre es por el arrendatario, mientras no se pruebe lo contrario.

I. EL ADMINISTRADOR

El administrador, es según el Diccionario Jurídico:

" La persona física o moral, que desenvuelve sobre bienes ajenos una actividad dirigida ha hacerlos en provecho de alguien, generalmente con la obligación de rendir cuentas. "24

El administrador tiene facultades especiales de representación de los condóminos, muy similares a las conferidas a un apoderado general, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con la facultad de absolver posiciones; pero para ejercer facultades especiales; y aquéllas facultades requeridas en cláusulas especiales, es necesario el acuerdo de la Asamblea General.

Las medidas que adopte el administrador y las disposiciones que dicte, dentro de sus funciones, serán obligatorias para todos los condóminos. Sin embargo, la Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

1. El administrador puede ser designado de la siguiente manera:
 - a) Quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, sólo por el primer año.
 - b) La asamblea general.

2. Puede ser removido el administrador por los siguientes puntos:

24 *Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. cit.*

a) **Asamblea general.**

3. **En quién puede recaer el nombramiento del administrador:**

a) **En persona física (condómino o persona ajena).**

b) **Persona moral (normalmente una compañía inmobiliaria dedicada a esta actividad).**

Atribuciones y deberes del administrador:

1. **Llevar, debidamente autorizado el Libro de Registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas.**
2. **Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.**
3. **Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.**
4. **Atender todos los actos de administración y conservación.**
5. **Realizar todos los actos de administración y conservación.**
6. **Realizar todas las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación. Y para el funcionamiento normal de los servicios.**

7. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que esta designe a otra persona.
8. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y reserva.
9. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración con cargo al fondo correspondiente en los términos del reglamento de condominio.
10. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior.
11. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre lo siguiente:
 - a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
 - b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse.
 - c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente.Después de entregar toda esta información el administrador tendrá cinco días para formular sus observaciones y objetar algún punto, transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea.
12. Convocar a Asamblea, cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, mes, día y 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.

13. Exigir con la representación de los demás condóminos, al infractor que realice obras prohibidas.
14. Realizar, cumplir y cuidar que se observen, las obligaciones que establecen a su cargo la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

II. EL COMITE DE VIGILANCIA

El Comité de Vigilancia, es un órgano que se integra hasta con tres personas que sean condóminos, cuya finalidad esencial es la de vigilar que el administrador cumpla fielmente con los acuerdos de la asamblea general, y con las demás funciones que le corresponden de acuerdo con la Ley, el Reglamento del Condominio y la escritura constitutiva.

Atribuciones y deberes del Comité de vigilancia:

1. Cerciorarse mediante todos los medios que estén a su alcance, de que el administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.
2. Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.
3. Determinar lo procedente en los casos de acreedores.
4. Dar su conformidad, en su caso, a la realización de las obras necesarias.
5. Revisar estados de cuenta.
6. Examinar las inversiones del fondo de reserva.
7. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración.
8. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.
9. Coadyuvar con el administrador.
10. Convocar a Asamblea cuando el Administrador no lo haga a su requerimiento.
11. Los que le señale la ley, el reglamento de condominio y la escritura constitutiva.

Para el manejo de la documentación es congruente que sea mediante carpeta, por cada uno de los condóminos, donde se lleve su historial como habitante del condominio, y que además ahorrará confusiones, desordenes y se tendría a la mano cualquier tipo de información.

Por otra parte es necesario que se lleve una carpeta de informes y circulares, dividiéndolos perfectamente según sea el caso, si son informes mensuales, ordinarios, extraordinarios, etc.

La carpeta del pago de obligaciones fiscales, del pago al IMSS, INFONAVIT, del pago de las obligaciones con relación al predio, agua, luz, etc.

Y una carpeta muy especial donde se aprecie la contabilidad que se ha llevado en relación al condominio.

Asimismo, es necesario tener toda esta información en un archivo; que cuente con todos los medios de seguridad, tanto de la oficina, como que sea un lugar donde no tenga acceso gente extraña, así como los implementos de oficina necesarios.

Además de tomar en cuenta que se deben guardar dichos documentos por un período mayor al que señala la ley (5 años, tratándose de créditos fiscales), más o menos el doble ya que pudieren requerirse como elementos de prueba en juicios de carácter civil (tomando en cuenta que estas acciones prescriben en 10 años).

III. AUTOADMINISTRACION

Según las necesidades de cada condominio uno puede escoger las formas en que se desea se realice la administración del condominio. Sin embargo, debemos tomar en cuenta que el número de condominios de interés social es muy alto, y los que en ellos habitan no pueden lograr medios suficientes para dar la administración, por lo que optan por la autoadministración, situación que en la práctica ha generado múltiples problemas; ya que si por una parte se realiza la administración y se da remuneración, genera conflictos en relación al monto de los mismos; y por otra si es gratuita amén de que se deja en un abandono pernicioso para el condominio, también como resultado de la carga nadie quiere asumirla por alejarlos de la atención que deben darles al ingreso, mediante el cual alimentan y dan estabilidad económica a la familia.

En la Ley de Vivienda del 7 de febrero de 1984, reglamentario del artículo 4 Constitucional, expresa en su artículo 43 que:

Artículo 43.- " Las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar realizada por las entidades de la Administración Pública Federal, propiciarán que dichas acciones queden a cargo de los usuarios. "

Sin embargo, las formas existentes en la actualidad no tienen muchas alternativas mediante las cuales la auto administración puede salir adelante en su cometido, llegando incluso a observarse que muchos de los que han llevado a cabo este tipo de administración con el paso del tiempo han notado un excesivo deterioro del condominio.

Una alternativa que se ha creado, es el de constituir sociedades cooperativas de vivienda con el objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas,

o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios, la cual puede ser una alternativa viable, que sin embargo todavía no logra arraigo entre los condóminos, principalmente por el desconocimiento de esta figura, que aunque novedosa, no deja de ser una alternativa viable para poder darle a la vivienda otra alternativa de viabilidad que nos permita mantenernos a la vanguardia, situación que evite que unidades relativamente nuevas, empiezan a convertirse en cuevas con aspectos macabros, donde sus habitantes vayan perdiendo en detrimento de su inversión y su patrimonio; sin que se pueda hacer nada, ya que una inversión personal para mantener en forma un edificio de apenas ocho integrantes serían tan alta, que permitiría a esta persona mejor vivir en una casa sola, situación que definitivamente ha frenado que muchos habitantes de los condominios, no mantengan espíritu comunitario, para realizar este tipo de inversiones por su cuenta por ser materialmente imposibles, dejándole toda la carga a los autoadministradores que no cuentan, sino con los medios de subsistencia, viéndose frenados a realizar obras de cuidado y embellecimiento por falta de fondos; incluso en muchos casos por no contar con dinero para el pago de luz de las áreas comunes, para el pago de luz que evita trabajar incluso cisternas, situación que evitan nos llegue el vital líquido a nuestros departamentos; y en algunos casos para reparaciones mayores, que son necesarias para el funcionamiento de máquinas y servicios.

Es indudable que el futuro de los condóminos no está en la autoadministración, y por tal motivo las leyes de carácter coercitivo en la materia, deben ser admirables y mantener un orden para que se puedan realizar denuncias en caso de una mala administración, a las que se les dé una atención pronta y expedita, pues de lo contrario en pocos años nos veremos en una ciudad considerada como vieja y obsoleta en materia de urbanidad, además de peligrosa donde ya de por sí el robo calificado (de casa habitación entre otros) ocupa el primer lugar en incidencia, precisamente por las facilidades que ofrecen algunas unidades donde perdura la falta de atención, en cuanto

administración, situación que deriva en otros rubros como la seguridad, etc.

En el problema de la autoadministración, esta sin duda la falta de atención por parte de los condóminos que deben participar, no sólo económicamente, sino también en forma personal para así, estar pendientes de las carencias y en grupo abaratar muchos costos que evitarían la falta de realización de situaciones como el mantenimiento y mejoramiento de los edificios.

IV. FACULTADES COERCITIVAS DE LA ADMINISTRACION EN EL CONDOMINIO

Como hemos visto en todo el proceso que nos ha llevado este trabajo de tesis, en el condominio nos encontramos con acciones muy disímboles, situación que también infiere en el desarrollo que tiene que dársele a las facultades para que se puedan defender nuestros derechos; esto es, tenemos que intentar día con día, nuevas facultades que nos posibiliten ejercer acción coercitiva, cuando nuestros bienes se ven lastimados por acciones que se encuentran fuera de nuestras posibilidades.

En materia penal podemos encontrar ante los siguientes delitos, que atentan contra nuestro condominio:

Administración fraudulenta.- Cuando una persona tiene a su cargo la administración o el cuidado de bienes ajenos y un ánimo de lucro perjudica al titular, alterando las cuentas o condiciones de los contratos, haciendo parecer operaciones o gastos existentes o exagerando los reales, ocultando o reteniendo valores o empleándolos indebidamente.

El Código Penal señala una pena de 3 días a 12 años dependiendo de lo defraudado, sin embargo, consideramos que la ley es benevolente, ya que, cuando se pone en riesgo a un grupo de personas que han depositado su confianza y patrimonio en un administrador, justo es que la pena sea comparable de daño causado, independientemente de que se pueda o no resarcir el daño.

Robo equiparable.- Cuando el robo se realice sobre la energía eléctrica o sobre cualquier otro fluido, ejecutado sin derecho y sin consentimiento de la persona que legalmente pueda disponer de él.

La pena que señala el Código Penal es en razón de lo robado y tomando como base el salario mínimo vigente la sanción pueda ser hasta de diez años de prisión, tomando en cuenta el valor intrínseco de lo robado.

Despojo de cosas inmuebles o de aguas.- Se aplicará la pena al que de propia autoridad y haciendo violencia o furtivamente, o empleando amenaza o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca el mismo caso tenemos tratándose de despojo de agua.

El Código Penal señala sólo de 3 meses a 5 años por las mismas facilidades de la autoridad en lo benévola que es la pena, se tiene que este delito es muy común, y más cuando se están construyendo unidades de interés social, por la dificultad que nace para ahuyentar este tipo de actividades de grupos apoyados por algunos partidos políticos, prefieren llegar a un acuerdo, y así recordamos como unidades habitacionales que fueron hechas, terminaron en manos de gente que se introdujo indebidamente y jamás pudieron sacarlas, como por ejemplo, en la unidad Aragón, se metieron gentes que pertenecían a un grupo de líderes comandados desde la Merced, en la unidad Nonoalco Tlatelolco apenas con la intervención del FONAHPO, se están regularizando departamentos que fueron invadidos desde nuevos y, en unidades recientes que se encuentran alrededor de la zona metropolitana, se tienen los mismos problemas, por lo que las paraestatales que se dedican a este tipo de obras, han decidido abandonarlas para dedicarse sólo al financiamiento, ya que los beneficiados resultan ser gente voraz y sin escrúpulos y no la que verdaderamente lo necesita.

Daño en propiedad ajena.- Este delito se aplica a las personas que causan daño a edificios, viviendas o cuartos, en el caso en que nos ocupa, mediante incendios, inundaciones, explosiones, etc.

Señala por tal situación el Código Penal, una pena de 5 a 10 años, más si resultare otro delito serán acumulables.

El problema en nuestra legislación generalmente suele ser en la aplicación, ya que es donde cuestionamos la participación del Ministerio Público, si un grupo de personas cometen el delito de despojo, por ser de algún partido político, entonces le dan un tratamiento político y así tenemos que en muchos casos se da un crecimiento desordenado y en perjuicio de gente que logró hacerse de cierto patrimonio durante el trabajo y esfuerzo.

Mas aún que facultades coercitivas tenemos por parte de la administración, para solicitar lo que corresponde por vivir en un condominio, como hemos visto un administrador que sabe que una persona no paga el agua, no se le puede cortar el agua, entonces que facultades puede tener ?; recordaremos lo que dice el Código Civil:

Artículo 2108.- " Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. "

Artículo 2110.- " Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. "

Como vemos el administrador tiene pocas posibilidades de ejercer presión sobre una persona que no cumple, y generalmente en perjuicio de todo el condominio por lo que debemos proponer algunas formas que sean de expresión rápida como por ejemplo:

- a) Mecanismos donde el administrador y la tesorería en forma conjunta manejen estudios que puedan determinar, en razón de cálculos bien especificados, si los

111...

pagos que se deben realizar son acordes al poder económico de cada uno de los condóminos, para que estos no sean arbitrarios.

- b) Que a los condóminos morosos que no participen de las necesidades del condominio, se les cobren recargos directos de la tesorería y que éstos incidan directamente en el predial.**

- c) Que toda contribución extraordinaria se realice por medios de la tesorería.**

V. OPINION PERSONAL

El régimen de propiedades en condominio, en la generalidad de las personas ha resultado ser una alternativa viable, pero sin embargo, en la forma que se origina (compartiendo entre varios dueños un mismo predio), resulta ser sumamente complicado, ya que aunque todos tienen los mismos derechos, en ocasiones no consideran tener las mismas obligaciones, y es cuando surge la controversia entre los integrantes, en cuanto a los elementos comunes e indivisibles.

Cuando en el caso de que deciden construir en un predio y deciden acudir ante las autoridades competentes para ver si es realizable o no el proyecto general y el mismo, se encuentra dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como para nosotros y en el caso del estudio que nos ocupa, son importantes las previsiones legales sobre el desarrollo urbano que se quiere empezar.

Para comenzar deberán constituir el régimen de propiedad en condominio, en escritura pública, donde deben constar aspectos sumamente importantes como estos:

1. La situación, linderos y dimensiones del terreno de que se dispone.
2. Constancia de que ya se obtuvieron las licencias, autorizaciones o permisos.
3. Descripción esencial de las construcciones y el material que se va a emplear.
4. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, estacionamientos, etc.
5. Valor nominal de cada departamento.
6. El destino general del condominio.
7. Los bienes de propiedad común.
8. Características de la póliza de fianza.
9. Casos en que se puede modificar la escritura.

10. Anexar planos generales y de cada departamento.

Posteriormente a esto, la escritura deberá presentarse al Registro Público de la Propiedad, porque de lo contrario no se les podrá dotar de servicios públicos.

En todo contrato de adquisición de algún departamento deberán insertarse las cláusulas anteriores, para que el nuevo propietario las cumpla cabalmente.

La constitución del régimen de condominio, es de utilidad pública, por lo tanto las autoridades deberán estimular y apoyar la construcción de condominios, incluso para la adquisición de algún departamento de regeneración urbana, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslación de dominio.

Todo este largo procedimiento nos posibilita muchos problemas de difícil solución que luego las autoridades no pueden y no quieren resolver, por eso no debemos olvidar en ningún momento, el hecho de que se determine con claridad, el derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, y que cada condómino es proporcionalmente dueño de dichas partes comunes, porque así aunque aquel condómino que abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, no quiere decir que deja de estar sujeto a las obligaciones que ya le impone la ley.

El condómino o su arrendamiento por lo tanto, deben cumplir totalmente las obligaciones ante los demás condóminos, poniéndose de acuerdo entre ellos, quien tendrá la representación en las juntas y asambleas, pero siendo ambos solidarios de las obligaciones.

El administrador, siempre estará a que disponen las autoridades para hacer las obras necesarias con las licencias necesarias, bastando con el beneplácito del comité de

vigilancia, siempre y cuando sean del fondo de gastos de mantenimiento, si este dinero no fuese suficiente, entonces se deberá convocar a asamblea de condóminos.

Por ser necesario cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, es necesario presionar a las autoridades competentes para que hagan cumplir las leyes respectivas, porque éstas son leyes que se contemplan de acuerdo a las necesidades requeridas por los condóminos, sin embargo, la aplicación deja mucho que desear, y no se ven deseos de que se terminen éstas anomalías, situación que va creando múltiples problemas de confiabilidad en nuestras autoridades, viéndose beneficiados vivales y estafadores, en perjuicio de los condóminos cumplidos.

Debe mantener una legislación más agresiva, en los delitos en que el administrador incurre, al ser apoderado de los condóminos para administrar bienes; y más aún de las facultades especiales que requieren, porque sólo así dejaremos que no queden impunes situaciones que han lesionado gravemente los intereses y el patrimonio de mucha gente, que en mucho de los casos son de clase media, poniendo ocasiones en riesgo lo que generalmente es el único patrimonio de su familia, o en otros actos negando la seguridad que se debe tener en los condominios donde habitan.

Nosotros como estudiosos del derecho hemos y debemos mantener una actitud abierta, para podernos mantener a la vanguardia de este nuevo horizonte que se nos presenta; con esta nueva opción que está acabando con las viejas vecindades insalubres y olvidadas, que nos dejaron los años en que se congelaron las rentas.

Debemos apoyar además, los programas de inversión que impidan que millares de mexicanos no tengan donde vivir, para así contrarrestar la voracidad de los arrendadores.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La propiedad se ha significado por ser un abstracto señorío del hombre sobre la cosa para su utilidad y bien común.

SEGUNDA.- La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada. Dentro de nuestro derecho el régimen de propiedad tiene dos vertientes: derecho privado (sobre el departamento); y el derecho de copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes.

TERCERA.- Por el contrario hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

CUARTA.- Condominio es el inmueble constituido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente y que pertenece a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

QUINTA.- Todo condominio debe contar con una administración y el órgano máximo o supremo del condominio es la asamblea de condóminos pero el Comité de vigilancia, es el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la Asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condómino.

SEXTA.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, es necesario comparecer por sí o por apoderado ante notario público, para realizar una declaración unilateral de voluntad. Posteriormente la escritura debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

SEPTIMA.- En general se debe contar con una administración para el condominio, que cumple con todos los requisitos, señalados en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

OCTAVA.- El condominio es susceptible de arrendarse y la principal obligación del arrendador, es conservar la cosa en el estado en que lo reciba.

NOVENA.- El administrador del condominio puede ser removido sólo por la asamblea general y las normas de administración y mantenimiento pueden quedar a cargo de los usuarios (autoadministración).

DECIMA.- Una alternativa viable la encontramos en las sociedades cooperativas de vivienda, que tiene como objeto, construir, mejorar, mantener o administrar viviendas.

DECIMOPRIMERA.- Las autoridades competentes (Procuraduría de Justicia y Tribunales) deben aplicar las leyes, con apego estricto y justicia a efecto de que se castiguen a los que ostentan contra el orden y tranquilidad de los condóminos en todos sus ordenes, sin distinción de persona o grupos políticos y así todos los delitos patrimoniales en contra de los condóminos, deben ser castigados con penas admirables, aún cuando se cometan por el administrador, ya que ponen en riesgo el patrimonio y bienestar de la familia.

DECIMOSEGUNDA.- Aunque el régimen de propiedad en condominio, ha resultado ser una alternativa viable, su compleja conformación evita el conocimiento cabal de este régimen por parte de todos los involucrados en él, pues la constitución del Régimen de Condominio es de utilidad pública por lo que debe contar con todo el apoyo de las autoridades para que le hagan cumplir sus objetivos.

BIBLIOGRAFIA

1. **AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO.** "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., México 1982.
2. **ARELLANO GARCIA, CARLOS.** "Procedimientos Civiles Especiales", Editorial Porrúa, S.A., México 1987.
3. **ARMIENTA HERNANDEZ, GONZALO.** "Tratado Teórico Práctico de los Recursos Administrativos", Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
4. **BARRERA GRAF, JORGE.** "Instituciones de Derecho Mercantil", Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
5. **BATIZA, RODOLFO.** "Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria", Editorial Porrúa, S.A., México 1985.
6. **BEJARANO SANCHEZ, MANUEL.** "Obligaciones Civiles", Editorial Harla, México 1990.
7. **BRANCA, GIUSEPPE.** "Instituciones de Derecho Privado", Editorial Porrúa, S.A., México 1978.
8. **CORTINA, ALFONSO.** "Curso de Política y Finanzas Públicas de México", Editorial Porrúa, S.A., México 1977.
9. **DE LA CUEVA, ARTURO.** "Justicia, Derecho y Tributación", Editorial Porrúa, S.A., México 1989.
10. **GERTZ MANERO, FEDERICO.** "Derecho Contable", Editorial Porrúa, S.A., México 1987.
11. **GUZMAN ARAUJO, GERARDO.** "El Condominio", Editorial Trillas, México 1992.
12. **KAPLAN, MARCOS.** "Estudios de Derecho Económico", Editorial U.N.A.M., México 1987.
13. **ORTIZ URQUIDI, DR. RAUL.** "Derecho Civil", Parte General, Editorial Porrúa, S.A., México.
14. **ROGINA VILLEGAS, RAFAEL.** "Derecho Civil", Compendios, Editorial Porrúa, S.A., México.

15. **SANCHEZ MEDAL, RAMON.** "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
16. **SILVA HERZOG FLORES, JESUS.** "Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda", Editorial Porrúa, S.A., México 1977.
17. **TENA RAMIREZ, FELIPE.** "Leyes Fundamentales de México, 1818-1978", Editorial Porrúa, S.A., México 1978.

LEGISLACION

18. **CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México 1993.
19. **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
20. **CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
21. **CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.** Editorial Porrúa, S.A., México 1993.
22. **CODIGO DE COMERCIO.** Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
23. **LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
24. **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
25. **LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., México 1991.
26. **LEY DEL NOTARIADO.** Editorial Porrúa, S.A., México 1993.
27. **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL.** Editorial Porrúa, S.A., México 1991.