

301809

18
24



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

**CAMPUS SAN RAFAEL
"ALMA MATER"
ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**PANORAMA DEL DERECHO POSITIVO DEL
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
EN EL DISTRITO FEDERAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JORGE GERARDO LUNA AGUILAR

PRIMER REVISOR: LIC. EDUARDO BOYOLI MARTIN DEL CAMPO

SEGUNDO REVISOR: LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA

MEXICO, D. F.

1996

FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES

el Sr.

JORGE LUNA MATA

Y

la Sra.

MARIA DEL CARMEN AGUILAR RUIZ

CON TODO RESPETO, CARIÑO Y GRATITUD.

A MIS ABUELOS

JUAN LUNA RAMIREZ +

MA. MELQUIADES MATA VIUDA DE LUNA

MIGUEL AGUILAR DIAZ +

IRENE RUIZ VIUDA DE AGUILAR

QUE ME SIRVIERON DE EJEMPLO. CON

TODO RESPETO Y CARIÑO.

A MIS HERMANOS

JUAN, EDGAR, CARLOS Y
SHELBY.

QUE SIEMPRE HAN SIDO UN
INCENTIVO EN MI VIDA.

UN ESPECIAL AGRADECIMIENTO
A LA SRITA.
ANGELICA GONZALEZ PLASCENCIA
CON TODO CARIÑO Y MI ETERNA
GRATITUD.

A TODA MI FAMILIA
POR SU APOYO INCONDICIONAL.

A LA UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO
POR LA OPORTUNIDAD BRINDADA

A TODOS MIS MAESTROS
CON SINCERA GRATITUD.

A MIS AMIGOS

LIC. FIDEL YUNES Y YUNES
LIC. J. ALEJANDRO GARCIA RUIZ
LIC. EDUARDO MOTA CASTILLO
LIC. J. PABLO SANCHEZ CAMPOS
POR SU APOYO INCONDICIONAL.

A LA PROFESORA

LIC. GLORIA ESTELA LOPEZ OVANDO
POR SU GRAN APOYO EN LA ELABORA-
CION DE ESTA TESIS.

PANORAMA DEL DERECHO POSITIVO
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
EN EL DISTRITO FEDERAL

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS.....	4
A) ANTIGUAS CIVILIZACIONES	4
B) ROMA	6
C) EDAD MEDIA	12
D) FRANCIA	16
E) ESPAÑA	18
F) MEXICO	23
CAPITULO II	
NATURALEZA JURIDICA	28
A) TEORIA DE LA SERVIDUMBRE	28
B) TEORIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE	32
C) TEORIA DE LA SOCIEDAD	35
D) TEORIA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO	37
E) TEORIA DE LA COMUNIDAD	38
F) TEORIA ADOPTADA POR NUESTRO DERECHO	46
CAPITULO III	
LEYES APLICABLES	55
A) CONSTITUCION POLITICA	56

B) CODIGO CIVIL	57
C) ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO	59
a) MARCO CONSTITUCIONAL	60
b) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	61
c) LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	62
D) LEY FEDERAL DE VIVIENDA	65

CAPITULO IV

DISPOSICIONES VIGENTES Y PRACTICA FORENSE CONDOMINAL	66
A) CONSTITUCION DEL REGIMEN EN CONDOMINIO	66
B) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS	76
a) SOBRE LAS PARTES PRIVATIVAS	78
b) SOBRE LAS PARTES COMUNES	82
C) REGLAMENTO DEL CONDOMINIO	84
D) ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO	87
a) ASAMBLEA DE CONDOMINOS	88
b) ADMINISTRADOR	93
c) COMITE DE VIGILANCIA	98
d) AUTO-ADMINISTRACION	99

CAPITULO V

RESOLUCIONES DICTADAS EN NUESTRO SISTEMA JURIDICO EN MATERIA CONDOMINAL	106
CONCLUSIONES	117
BIBLIOGRAFIA	122

P R E S E N T A C I O N

Indudablemente un trabajo de Tesis es primordial; es el primer escalón para la consecución del Título Profesional, y principalmente en la carretera de Licenciado en Derecho.

En la vida, uno se forma ciertos objetivos cuya finalidad es la superación personal.

Uno de ellos en mi carrera profesional que he concluído, es inmediatamente obtener mi Título Profesional en virtud de ser indispensable en el ámbito jurídico.

Nuestra legislación Universitaria plasma como requisitos para la obtención del Título Profesional: la elaboración de una Tesis Profesional y la presentación del Examen Profesional, por ende con humildad presentamos el presente trabajo de tesis, a efecto de estar en la mejor posibilidad de presentar el Examen Profesional para la obtención de tan anhelado Título Profesional.

EL AUTOR

JORGE GERARDO LUNA AGUILAR

INTRODUCCION

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

Nuestra institución se caracteriza por la enorme variedad de nombres que ha empleado la doctrina para designarla. Los autores italianos la llaman, generalmente, "condominio", pero es también conocida por otros muchos nombres, como: "condominium", "propiedad por pisos", "parcelación cúbica de la propiedad por planos", etc. Nuestro derecho positivo mexicano, con profundo conocimiento de la naturaleza jurídica de la institución que reglamenta, la ha llamado: "Régimen de Propiedad en Condominio", pero en el lenguaje cotidiano poco preocupado por las rigurosas deducciones técnicas, se le conoce generalmente con el nombre de "Condominio".

Siendo el régimen de propiedad en condominio, una modalidad al derecho de propiedad, en la cual los diferentes departamentos, viviendas, -- casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por contar con una salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecerán a distintos propietarios, cada uno contará con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, -- además, con un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, necesarios para su adecuado uso o disfrute. (TEORIA DUALISTA)

Actualmente las razones que dan lugar a la existencia y proliferación de las propiedades físicas independientes en un mismo inmueble, son principalmente de carácter económico y tendientes a resolver en gran medida el problema habitacional, cada vez más agudo de las grandes ciudades.

Un régimen así de propiedad, ha evitado que las grandes urbes crezcan hacia las orillas y lo hagan verticalmente con el consiguiente aprovechamiento del suelo en las zonas urbanas, así como de los servicios públicos; ha abaratado en cierta medida la adquisición de vivienda para que un

buen número de familias vean realizadas sus aspiraciones de ser propietarios de la vivienda que habitan y satisfacer una de las necesidades más -- fundamentales e imperiosas de la especie humana, de la cual no se puede -- prescindir.

Ciertamente por una parte, que la localidad en condominio especialmente habitacional, abate considerablemente los costos de adquisición, pues -- el precio por un departamento o local se ve reducido comparativamente con -- el de una casa sola, en virtud que el derecho de propiedad exclusiva se -- circunscribe a la unidad privativa; fuera de la misma, aún el propio inmueble en general, ya nada pertenece en exclusiva al propietario de aquél.

En estos casos hay diversos servicios y localidades compartidas; tales es el caso de estacionamientos, escaleras, pasillos, lavaderos, cisternas, tinacos, puertas de entrada, jardín, etc., sobre lo que hay copropiedad -- y uso compartido.

Este tipo de propiedad apareja una vida de mayor convivencia con el -- condómino colindante; la separación habida entre un inmueble a otro habitualmente se limita a una mera pared de por medio; ésta en la mayoría de -- las ocasiones no impide oír inclusive en una unidad privativa, los ruidos -- provenientes de la de junto; en esas construcciones se vive pared con -- pared, puerta con puerta, techo con piso, de la venta de un departamento -- o unidad privativa se puede ver al interior del otro u otras, y por esa -- ventana puede ser visto el interior de aquél por los ocupantes de los de -- más departamentos colindantes o vecinos.

Además, la suerte de los propietarios (condóminos) de los diferentes departamentos, casas o locales es compartida; existen infinidad de situaciones que requieren el punto de vista y la intervención de varios o la -- totalidad de los condueños para adoptar la resolución correspondiente.

Una vida de participación y de convivencia como la que tiene lugar en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, priva gradualmente de la libertad de acción disfrutable en condiciones de exclusividad.

En efecto, la cercanía expone más a los condóminos a ver afectadas su tranquilidad cotidiana; indudablemente por esa cercanía, puede molestárseles con cualquier actividad o conducta, tal sería el uso de aparatos sonoros y ruidosos, como el automóvil, radio, televisión, celebración de fiestas, etc.

Lo anterior provoca o debe provocar en quien así vive, bajo este régimen de propiedad, un grado de mayor prudencia en sus conductas, así---- como la necesidad de un mayor conocimiento de las particularidades legales en materia condominal, y el respeto de las mismas.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

A) ANTIGUAS CIVILIZACIONES.- De los estudios llevados a cabo por los historiadores e investigadores, parece deducirse que la institución que contemplamos era ya conocida en los antiguos pueblos orientales, y especialmente, en Egipto y Caldea.

Las fuentes que manejaron para fundamentar tal afirmación son principalmente las siguientes:

- a) Los testimonios de algunos escritores de la época;
- b) Ciertos documentos e inscripciones; y
- c) Los monumentos jurídicos (usos, costumbres y leyes).

a) TESTIMONIOS.- Por lo que a estos se refiere, merecen destacarse entre otros, los contenidos en los relatos de HOMERO (Odisea XIX-594) y HERODOTO (H⁰II-148, en los que se habla "como de cosa no extraña, de las construcciones sobre Lastrico Solare y de pisos superiores de las habitaciones", en Grecia y Egipto).

b) INSCRIPCIONES Y DOCUMENTOS.- A su vez entre estas fuentes merecen destacarse para Egipto un contrato del año, 19 de Philadelphe, relativo a la división de una casa, en el que aparecen indicios claros de esta institución. Dicho documento dice así:

"El año 19... la mujer Neschons, hija de Teós, cuya madre es Seteirban, dijo al pastophore de Amón, api del occidente de Tebas Put, hijo de Pchelchons, cuya madre es Neschons: hijo mío, tú me has dado (y mi corazón esta satisfecho) el dinero de la mitad de mi casa construída, cubierta, es decir su parte oriental, y la mitad de su patio, casa de la que yo he dado la otra mitad del lado occidente a Panas, hijo de Pchelchons, cuya madre es Cheichons, mi hijo primogénito, tu hermano primogénito.

Está en la parte de Norte de Tebas, en el cuartel de Wan. Los vecinos de la casa entera y del lado donde te he dado la mitad son. Que tu salgas afuera-- por la puerta que se encuentra en medio de la casa, abajo. Que tú subas --- por la escalera de la parte baja de la casa, a tu piso, que esta arriba. Que tu participación en la propiedad de la casa de abajo sea la mitad... Que tus construcciones (o lo que puedas construir) sobre los muros de aba-- jo, sea la mitad..." (1)

Asimismo, aparecen otros dos documentos en Egipto, uno del 99 A.C., -- y otro de los comienzos del siglo III de nuestra era.

Pero sin duda, el documento más decisivo en lo que se refiere a la --- existencia de esta institución en las civilizaciones antiguas, es una acta-- de la época del rey Imeroum de Sippar (Caldea), del año 2000 A.C., relativa a la venta de una porción divisa en la planta baja de una casa, para taber-- na.

c) LOS MONUMENTOS JURIDICOS (usos, costumbres y leyes).- Por último, - entre los monumentos jurídicos que acreditan según los historiadores la --- existencia de esta institución en aquellos tiempos, se citan:

a) El libro Siro-romano 98;

b) Los extractos de Juliana Ascalonita y las Leyes Gortinas, que en -- opinión de RICARDI, permiten inferir el uso de subdividir en pisos o aparta-- mentos la casa heredada del padre, cuando los hijos decidan deshacer la co-- munió n familiar.

Por otro lado, tenemos que VISCO, en su obra "La Disciplina Jurídica"-- nos dice: que en las provincias orientales, al igual que entre los griegos--

(1).-- Fernández Martín Granizo. La Ley de Propiedad Horizontal en el-- Derecho Español, editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. 1962. Pág.53.

y asiáticos, existían costumbres y usos diversos sobre esta propiedad.

También MASCHI, en su obra "Propieta dividida per pianí" manifiesta que -- en Grecia, Egipto, Siria y Asia Menor: la práctica de la propiedad separada se encontraba muy difundida, no siendo raro encontrar esta figura en el de recho greco-egipcio, en el cual era frecuente los casos de venta de una -- casa dividida en planos horizontales.

En el mismo sentido de los autores citados TABBIA, en su obra comenta que la institución que estamos examinando "es una forma de propiedad muy - conocida en Oriente.

Practicada en Caldea desde antes del segundo milenio de la era creten se, se extiende por todas las regiones vecinas hasta Siria".

Asimismo, podemos citar entre otras fuentes, los edictos de los pre-- fectos de Cesarea, que según FLAUVET, ponen de relieve la existencia de -- esta propiedad en Palestina.

Por último diremos que, en opinión de TABBIA, "la propiedad de casas-- por pisos era también conocida por el Derecho Musulmán, bien que en él se-- encontrara organizada de otra forma, otorgándose al derecho que la consa-- gra, el carácter de una especie o variedad del derecho de superficie, y -- así, dice, que en Beyrouth (Libano), existen en los "SOUKS", construccio-- nes muy antiguas que pertenecen cada una a diversos propietarios, bien que en opinión de este tratadista, se trate más bien de un derecho de superfi-- cie que de copropiedad por pisos". (2)

B) ROMA.-- Determinar los orígenes del Régimen de Propiedad en Condomi-- nio, o como la han venido conociendo las legislaciones de otros países,---

(2).-- Idem. Pág. 53.

y asiáticos, existían costumbres y usos diversos sobre esta propiedad.

También MASCHI, en su obra "Propieta dividida per piani" manifiesta que -- en Grecia, Egipto, Siria y Asia Menor: la práctica de la propiedad separada se encontraba muy difundida, no siendo raro encontrar esta figura en el de recho greco-egipcio, en el cual era frecuente los casos de venta de una -- casa dividida en planos horizontales.

En el mismo sentido de los autores citados TABBHA, en su obra comenta que la institución que estamos examinando "es una forma de propiedad muy -- conocida en Oriente.

Practicada en Caldea desde antes del segundo milenio de la era cretense, se extiende por todas las regiones vecinas hasta Siria".

Asimismo, podemos citar entre otras fuentes, los edictos de los pre-- fectos de Cesarea, que según FLAVIET, ponen de relieve la existencia de -- esta propiedad en Palestina.

Por último diremos que, en opinión de TABBHA, "la propiedad de casas-- por pisos era también conocida por el Derecho Musulmán, bien que en él se-- encontrara organizada de otra forma, otorgándose al derecho que la consa-- gra, el carácter de una especie o variedad del derecho de superficie, y -- así, dice, que en Beyrouth (Libano), existen en los "SOUKS", construc-- ciones muy antiguas que pertenecen cada una a diversos propietarios, bien que en opinión de este tratadista, se trate más bien de un derecho de superfi-- cie que de copropiedad por pisos". (2)

B) ROMA.-- Determinar los orígenes del Régimen de Propiedad en Condoni-- nio, o como la han venido conociendo las legislaciones de otros países,---

(2).-- Idem. Pág. 53.

como Propiedad Horizontal, Propiedad de Casas por pisos o por departamentos, etc., si fué o no conocida en Roma desde los primeros tiempos, constituyó sin lugar a duda una tarea difícil por la siguiente razón: ya que si tomamos en cuenta los datos históricos que sobre las antiguas civilizaciones acabamos de analizar, parecerá evidente que dicha institución se conoció siempre en Roma, pero no es menos cierto que si tenemos en cuenta las características del Derecho de Propiedad en aquellos tiempos, y más concretamente, los principios de la "Inaedificatio" y "Superficie solo Cedit",-- habríamos de rechazar terminantemente que fue conocida en la antigua Roma.

Algunos autores entre ellos NIEBUHR y DIONISIO DE HALICARNASO, para sostener la postura de la existencia de la propiedad de casas por pisos en el Derecho Romano, citan la "Lex Icilia" del año 298 de la fundación de -- Roma, que autorizaba a los plebeyos para habitar en el Monte Aventino, y -- al amparo de la cual numerosas familias de escasos recursos económicos --- construían una casa con el acuerdo de adquirir cada uno, un piso de la misma. (Libro X-XXXII)

"Otra situación de puro hecho, está representada por el enorme crecimiento de la ciudad de Roma, crecimiento que, en opinión de MASCHI, se produce ya en el último siglo de la República, al punto de que, según los datos manejados por dicho autor llegó a haber 1,790 "DOMUS" y 46,602 "INSULAE" . (3)

Con la denominación Domus se designaba aquellas casas que se desarrollaban principalmente en la superficie y que generalmente estaban destinadas a una familia. A diferencia de los Domus; las Insulae se construían en

(3).-- Idem. Pág. 53.

altura, siendo su destino el servir de vivienda a varias familias.

Otro de los motivos que sirven de apoyo para sostener la posibilidad de la existencia de nuestra institución en la antigua Roma, esta representada por los textos de algunos juristas romanos, en los que se demuestra, en opinión de ciertos autores, que el Régimen de Propiedad en Condominio no era desconocido en Roma.

Pasaremos hacer referencia de diversos textos muy interesantes de algunos jurisconsultos romanos de aquella época, entre los cuales destacan, los siguientes:

DIGESTO. VIII, IV. CMM. PRAED. DE ULPIANO, que dice:

"Si alguien transmite parte de una casa o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si dividió el fundo en partes, y así, pro diviso transmitió la parte, se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo.

Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen dos casas". (4)

Estima Don MANUEL BATLE, que se trata de un supuesto de división vertical, muy diferente, por lo tanto, del de división horizontal.

Además este fragmento de ULPIANO es citado en el "Dictamen del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba (Argentina)", sobre el Proyecto de propiedad horizontal de dicho Instituto, núm. 4 de 1946, en cu

(4).--Batle Vázquez Manuel. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS. Editorial Alcoy. España 1954. Pág. 20.

yas págs. 411 in fine-412, y con ocasión de examinar el origen histórico - de dicha figura, tachan de errónea la interpretación que algunos autores - hacen de dicho fragmento (y de otros varios), por estimar que en el no hay vestigios de la institución que estamos examinando. (5)

DIGESTO XXX, DE ULPIANO, que dice:

"Pero si la casa estuviere dividida en varias partes, venos si uno de berá ser puesto en posesión de una parte, o de toda la casa. Si la casa -- fuera tan grande que mediaran espacios entre la parte defectuosa y la que no tiene defectos, se ha de decir que se pone en posesión de aquella sola- parte; pero si estuviere unida por la trabazón de los edificios, de toda. Y así será mejor decir, aun respecto a las casas espaciosas, que se ha de- poner en posesión de aquella parte defectuosa. Pero si se resintiera de vi cicio una pequeña parte de la casa, ¿ cómo se podrá decir que se ha de man-- dar que posea toda la casa, siendo grandísima, aquél a quien no se le die re caución por el daño que amenaza ? ". (6)

Sobre este fragmento, también de ULPIANO, se ha referido RICCOBONO -- mencionado que "a fin de resolver la duda acerca de la posible partición,- se entiende en línea vertical de toda la casa ". Se trata, pues, como el - fragmento anterior, de un supuesto de división en sentido vertical y no ho rizontal.

DIGESTO XLIII, XVII. UTI POSIDETIS, DE ULPIANO, que dice:

"Pero si sobre una casa que poseo hay cenáculo en el cual otro vivie re como dueño, dice LABEON, el interdicto "Uti Possidetis" puede ser utili zado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la su--

(5).-- Fernández Martín Granizo. Ob. Cit. Págs. 56 y 57.

(6).-- *Ibidem*.

perficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público dice LABEON, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, si no que aquel cuya casa estuviere sobre la cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto "Uti Possidetis" tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor, conforme a la ley del Arrendamiento". (7)

Refiriéndose al fragmento antes transcrito, RICCOBONO por su parte, nos dice: "el exordio bastaría para eliminar cualquier duda. LABEON dice que el cenáculo construido encima de la casa no es poseído por aquel que la habita quasi dominio, frase ésta que excluye por sí misma claramente -- cualquier relación de dominio en virtud del principio "superficie solo cedit".

Para concluir con el análisis de este fragmento de ULPIANO, nos comenta Don MANUEL BATLE VAZQUEZ, que "no era raro en Roma que los diversos pisos del mismo edificio fueran dados en superficie a diferentes personas -- con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio, como -- el portal, vestíbulos, escaleras, al uso de todos los propietarios". Y continúa diciendo: "Ahora, que el fragmento patentice la institución, no quiere decir que ésta fuera muy frecuente...". (8)

DIGESTO. XLI. I. POMP. AD, SAB. DE POMONIO, que dice:

"Si el vecino hubiere edificado sobre tú pared, dicen LABEON Y SABINO, que se hace propio de él lo que hubiere edificado. Pero PROCULO dice, que-

(7).-- Batle Vázquez Manuel Ob. Cit. Pág. 19.

(8).-- Iden. Pág. 14

es tuyo propio, como se haría tuyo lo que otro hubiere edificado en solar-suyo; lo que es más verdadero". (9)

DIGESTO. VIII, II, DE SERV. PRAED, URB. DE PAPINIANO, que dice:

"Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo, y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecería lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos de tal forma que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados - bajo condición". (10)

Sin lugar a duda el texto de POMPONIO no se refiere para nada a la propiedad que estamos analizando, en virtud que en el mismo texto, se desprende la construcción de un edificio donde un muro se apoya sobre la pared del vecino siendo el caso que nos ocupa de dos inmuebles cada uno independiente del otro. Por lo que se refiere al texto de PAPINIANO, nos encontramos con un supuesto de la medianería, que es radicalmente distinta a la institución que nos venimos refiriendo, para Don MANUEL BATLE VAZQUEZ en su obra nos menciona que el fragmento " ... se refiere a un caso de división que se asemeja algo al de casas por pisos, por la existencia de un tejado común".

Para concluir con Roma diremos, que la institución objeto del presente trabajo, ni se conoció desde un principio en Roma, ni tuvo nunca los caracteres que en la actualidad tiene el Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de los principios "Semper enim superficie solo cedit" e Inaedi--

(9).-- Fernández Martín Granizo. Ob. Cit. Pág. 59.

(10).-- Batle Vázquez Manuel Ob. Cit. Págs. 18 Y 19.

ficatio", que durante la época clásica imperaron en el Derecho Romano. Ya que quien era dueño del suelo lo era también de la superficie, y en consecuencia, el edificio construido en terreno de otro, pasaba a ser propiedad del dueño del suelo, por ende es evidente que dichos principios hacían imposible la existencia o al menos reglamentada o legal, de esta propiedad tan compleja.

C) **EDAD MEDIA.**- Siendo este período de gran importancia en nuestro estudio, en virtud de encontrarse en esta época los precedentes más directos de la Propiedad en Condominio.

En efecto, muchas ordenanzas medievales de las ciudades italianas y francesas, se ocuparon de la institución objeto de nuestro estudio, siendo estas las Statuti y Coutumes; existiendo unanimidad de criterios entre los autores de que fué en este período en que la Propiedad en Condominio surge con caracteres perfectamente definidos, siendo motivos para su aparición, el hecho de que ciertas ciudades se encontraran amuralladas para evitar ataques de otros pueblos, el mar y las montañas que venían a constituir factores que influían a limitar la extensión de las ciudades, formando un gran obstáculo para el crecimiento en sentido horizontal, motivándose un crecimiento vertical de las ciudades de esa época.

El sistema alcanzó su máximo esplendor en Nantes, Saint, Caen, Rouen, Rennes y sobre todo en Grenoble, que fué el centro de mayor florecimiento.

En lo concerniente a las costumbres, en un principio fueron sólo "leyes que el uso ha establecido, y que son conservadas, sin escribir, por una larga tradición"; pero como a menudo se suscitaban controversias sobre lo que debía observarse o no como costumbre en una provincia, el Rey Carlos VII, para evitar los procesos inútiles a lo que estas controversias daban lugar, ordenó, por su edicto de Montil-lés-Tours, del año 1453 (art. -

125), que las costumbres de las diferentes provincias del Reino fueran redactadas por escrito por los comisarios, en las asambleas de estados de cada provincia, y que en consecuencia lógica, no se podrían más alegar en -- juicio otras costumbres que las así quedaron redactadas. Siendo que dicho edito tuvo cabal cumplimiento hasta principios del siglo XVI por orden de Luis XII.

En estas "costumbres" es donde por primera vez encontramos preceptos -- que sin lugar a duda, se refieren a la división de casas por pisos. Probablemente nuestra institución existió desde la época en que las costumbres -- eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas.

Pasaremos a transcribir algunas:

"Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el -- otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; -- y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y -- lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carre-- ras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes aceras que están delante de las referidas -- casas". (Art. CCLVII, de la Costumbre de Orléans del año 1509). (11)

A continuación, el artículo 116 de la Costumbre de Auxerres del año -- 1561, que dice:

"Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y -- a la otra la de encima, aquél, a quien pertenece la parte baja está obliga -- do a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la --

(11).-- Borja Martínez Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos -- en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México. 1994. Pág. 24.

parte alta se pueda sostener encima y esta obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño.." (12)

Como reseña histórica, pueden además citarse en términos análogos las "Costumbres" de:

- A) Berry (Arts. 15 y 16 del Título II),
- B) Bourbonnais (Arts. 517 y 518),
- C) Bretaña (Art. 653),
- D) Clermont-Ferrand (Arts. 4 y 5),
- E) Montargis (Art. 13, Capítulo X),
- F) Nivernais (Art. 3, Capítulo X), y
- G) París (Arts. 187 y 205).

Por lo que se refiere a la provincia de Nantes, la división de casas por pisos, al igual que las ya mencionadas provincias, tuvo gran auge y fué reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita local (uso de Nantes)

La división horizontal existía igualmente, pero en grados menores en otras ciudades o provincias como:

Besancon, Lyon, Angoulême, Nice, Toulouse, Rouen, Montpellier, Avignon, -- Ajaccio, Chambery, Córcega y Cerdeña.

En Francia la institución es tan antigua que ya en el año de 1672, el Parlamento de París tuvo la oportunidad de juzgar los derechos de copropie tarios de inmuebles divididos en pisos: "Cuando un edificio es poseído por dos propietarios diferentes, de los cuales uno lo es de la parte baja y el otro de la parte de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la por

(12).-- Idem. Pág. 24.

ción que posee, siempre que no causen perjuicios el uno al otro, sea a la comodidad o a la solidez de la propiedad". (13)

"En Rennes la división horizontal tuvo su causa principal en un incendio de grandes proporciones que se produjo en 1720, de tal magnitud que el fuego destruyó más de 850 casas, por lo cual cerca de 8.000 personas necesitaron nuevas viviendas obligados a levantar sus inmuebles según un plano trazado por el urbanista Gabriel, arquitecto real en el espacio primitivo-disminuído por el ensanchamiento de calles públicas y a fin de ahorrarse gastos y tiempo, los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias, levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamentos. Los resultados obtenidos fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió, especialmente respecto de bienes pertenecientes a un solo dueño divididos por testamento o en particiones hereditarias". (14)

"En Grenoble, su origen se debió a distintas causas, pero que pueden clasificarse en dos principales: 1) El hecho de ser Grenoble una ciudad de poca superficie encerrada entre murallas, determinó su crecimiento en altura. 2) La costumbre difundida en el Delfinado, del llamado contrato de albergue, que era especie de arriendo enfitéutico. El albergador seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, no pudiendo este último llegar a adquirir por prescripción. Pero con la Revolución Francesa y la Ley del 17 de julio de 1793, se confirió a los albergatarios la propiedad de las casas arrendadas, reuniéndose así en dos titulares un mismo dominio". (15)

(13).-- Racciatti Hernán. Propiedad por Pisos o Departamentos, Editorial Roque Depalma Editor. Buenos Aires Argentina 1958. Pág. 8.

(14).-- Ibídem. Págs. 8 y 9.

(15).-- Idem. Pág. 9.

Con el transcurso del tiempo la ciudad de Grenoble, no llegó a suprimir ese antiguo uso, que al igual que en Rennes dió excelentes resultados, y muchas construcciones que fueron edificadas se siguieron dividiendo como las antiguas, pues tanto quienes las construyen para vivir como quienes lo hacen para obtener un lucro, encuentran con este tipo de propiedad, que es más fácil y menos oneroso realizarlas dividiendolas por pisos o departamentos que en una sola unidad.

De los datos que presenta la administración de contribuciones, resulta que en 1888 había en Grenoble 4,190 propiedades edificadas y repartidas en consecuencia de su división en 6,492 números de orden que representaban las diferentes parcelas de esas propiedades, siendo el caso que algunas casas tenían treinta o cuarenta dueños. Se cita como ejemplo del gran auge que tuvo en Francia la propiedad horizontal, una casa perteneciente a la calle de Four, que se hallaba dividida entre ochenta propietarios.

Por lo que respecta a Italia, se suelen citar los statuti, ya comentados con anterioridad; especialmente los statuti de la ciudad de Milán, que reglamentaban, particularmente uno de ellos, si no la propiedad en condominio u horizontal en sí, las obligaciones de los condueños relativas a la conservación del techo, del suelo y en general de todos los bienes inherentes a cada una de las propiedades consideradas independientes y exclusivas.

D) FRANCIA.— En virtud de que fué en este país en donde surge la institución que nos ocupa, con caracteres perfectamente definidos, como quedó de manifiesto en líneas anteriores; se dió el caso que llegada la época de la Codificación, había que recoger en el articulado de las nuevas leyes -- fundamentales, la reglamentación de ese especial régimen de propiedad, hasta entonces desenvuelto de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local. El Código de Napoleón de 1804, inspirándose primordialmente en

la Costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los Tribunales de -
 Apelación de Lyon y Grenoble incluyó, por primera vez en un Código, ordena
 mientos de carácter legal referentes al dominio horizontal, ubicandolo en
 el artículo 664, en la Sección que lleva por Título "DE LA PARED Y ZANJA -
 MEDIANERA" (Sección Primera del Capítulo II, del Título IV, del Libro II),
 que a continuación se transcribe:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propie
 tarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las repa
 raciones y reconstrucciones, deberán efectuarse de la manera siguiente:
 las paredes maestras y el techo estaran a cargo de todos los propietarios-
 en porción al valor del piso que les pertenece.

Cada propietario deberá costear el pavimento correspondiente a su piso.

El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce: el
 propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que -
 conduce al suyo, y así sucesivamente".

Siendo este precepto de reducido contenido en cuanto a la regulariza
 ción del sistema horizontal dió lugar a numerosas controversias, dice RA--
 CCIATTI, "pues limitándose a reconocer simplemente la yuxtaposición de pro
 piedades privadas; dejando en blanco puntos de vital importancia como son
 los relativos al pago de impuesto, derechos de cada uno de los propieta---
 rios; aparte de que en defecto de convención ó títulos reguladores de la -
 copropiedad todas las decisiones relativas a la administración del inmue--
 ble deberían tomarse por unanimidad con evidente perjuicio de la institu--
 ción". (16)

(16).--Hernán Racciatti. Ob. Cit. Pág. 11.

Por otro lado, se considera que de una manera errónea fué colocado el artículo 664, en la sección que lleva el título "DE LA PARED Y ZANJA MEDIA NERA", afirma BAYLE VAZQUEZ que : El Código Francés aceptó el criterio de considerar la propiedad por pisos como una forma de servidumbre, no lo dice expresamente, pero se deduce de su colocación del artículo 664, siendo esta cuestión sumamente debatida por la doctrina, por lo que éste problema lo trataremos de analizar más detalladamente al llegar al Capítulo de la Naturaleza Jurídica de la Propiedad en Condominio.

Ya para concluir lo referente a Francia, tenemos que después de la consideración de varios proyectos de reforma al artículo 664, encontramos la Ley de 30 de junio de 1938, modificada posteriormente por el decreto del 29 de noviembre de 1939 y completada por la Ley del 7 de febrero de 1953 que reglamentan minuciosamente la institución.

Hemos creído conveniente citar este precepto del Código Napoleónico en virtud de la gran importancia e influencia que ha tenido en el desarrollo de la institución en numerosos países, por mencionar algunos: México, España, Italia, Portugal, Bélgica, Grecia, Argentina, Cuba etc.

E) ESPAÑA.- Dentro de los antecedentes históricos de la propiedad en condominio dentro de la legislación española, se ha intentado encontrar en el Fuero Juzgo, pero existe algo semejante a la propiedad horizontal, en la Partida Tercera, Título XXXII, ley 26. Esta partida si bien es cierto no reglamenta propiamente la propiedad horizontal que se conoce hoy en día; reconoce la posibilidad de que una casa pertenezca a varias personas e inclusive otorga algunos lineamientos a seguir, para el sostenimiento y conservación de este tipo de propiedad.

En lo conducente dicha partida textualmente dice: "Torre o casa, u otro edificio cualquiera habiendo muchos aparceros de so vena si estuvie

re malparada de guisa que quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda labrar e reparar de lo suyo en nome del e de sus compañeros faciendo gelo saber primeramente tenudos son todos los otros cada uno por su parte de tornarle las misiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto deve cumplido fasta quatro meses del día que fue acabada de laour, e les fue demandado que gelo pagassen. E si assí non lo fiziessen pierden las partes que auian en aquellas cosas do fizieron la laour, e fincas libres, e quitas -- aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que face la laour lo ouissee fecho a mala fe, non lo faziendo saber a sus compañeros: más reparando, o labrando el logar que auia con los otros, o faziendo y alguna cosa de nuevo en su nome assí como si fuesen suya, deve perder entonces las misiones que fizo en laour, e lo que es y labrando de nuevo deve fincar comunalmente a todos los compañeros". (17)

La voz aparcerero debe entenderse en su sentido etimológico, derivado -- del latín, ad, partaris, de pars, partis, parte, o sea, que la propiedad -- atribuía a diversos dueños, ordenándoles obligaciones de conservación y -- sostenimiento. Sin lugar a dudas nos encontramos en un caso de copropiedad, en virtud de que el supuesto de dicha ley se refiere a que una persona tie ne con otros un edificio o casa pro-indiviso. Por su parte MANUEL BORJA -- MARTINEZ, menciona que "La simple etimología de la palabra aparcerero no bas ta -- a nuestro -- para considerar que la propiedad se atribuía, por par-- tes distintas a diversos dueños, sino que creemos que, el edificio pertene necía pro indiviso a todos los copropietarios".

En el siglo XVII, varios autores apuntan la posibilidad, de que la -- propiedad por pisos era ya conocida en España, pero con la salvedad de no-

(17).--Borja Martínez Manuel Ob. Cit. Pág. 30.

ser muy generalizada. DON FELIX ALVARES CASCOS, en su estudio sobre el Con dominio de Casas divididas por Pisos en Santander nos hace saber, que desde "el último tercio del siglo XVIII, ya se vendían, se permutaban, se hacían objeto de hipotecas, y de los mismos actos y contratos que ahora, pisos, bodegas y buhardillas, con independencia de la casa a que correspondía". (18)

la legislación de España se ocupa de la propiedad horizontal de una manera superficial en el artículo 521 del Proyecto del Código Civil de --- 1851; encontrándose reglamentada lo que hoy conocemos como propiedad en -- condominio, pero de una forma obscura, en virtud de la precaria frecuencia de este régimen de propiedad.

Dicha disposición textualmente dice:

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

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

II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del-portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

III.- La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos excepto el dueño del piso bajo y primero, y - primero, y así sucesivamente".

(18).--Idem. Pag. 31.

Este precepto fué elaborado en base al artículo 664 del Código Civil de Napoleón de 1804, y se encontraba ubicado en el Capítulo II, Sección -- Cuarta, "De la Servidumbre de Medianería".

Posteriormente el Proyecto del artículo 521 fué aprobado y pasó a regular la propiedad horizontal en el artículo 396, del Código Civil Español de 1889, luego el legislador reformó este precepto por la Ley de 26 de octubre de 1939; por último en la actualidad la disposición que rige en esta materia es la Ley sobre la propiedad horizontal del 21 de julio de 1960, - la cual acaba de ser objeto de algunas modificaciones por la Ley 2/1988, - de 23 de febrero, consistiendo dicha reforma en el sentido, de poderse realizar embargo preventivo por deuda de gastos comunes, sin necesidad de requerimiento previo alguno, salvo si los estatutos exigen el requerimiento.

La exposición de Motivos de la Ley de 1960 explica que se propone hacer posible el establecimiento de derechos de propiedad separados y proyectos sobre determinados espacios de la edificación; es decir, sobre partes de un edificio utilizables como unidades independientes. De esta manera favorece "el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas".

Por considerarse pertinente, pasamos a transcribir el artículo primero de la Ley 49-1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que textualmente, dice:

Artículo 1.- El artículo 396 del Código Civil quedará redactado como sigue:

"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos-

susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía Pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pisos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anexo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este sólo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados".

A pesar de la denominación de "PROPIEDAD HORIZONTAL," la Ley es aplicable igualmente aunque las partes privativas no se hallen superpuestas por planos horizontales, sino que se trate de divisiones realizadas en un plano único. Sin duda ha de admitirse la Propiedad Horizontal única sobre diferentes edificios que ocupen un solo terreno con servicios comunes o zonas de utilización conjunta. Al igual que en nuestra legislación, el artículo 396 del Código Civil vigente español ha quedado reducido a una norma de remisión a la Ley de 1960.

Para concluir lo referente a España, encontramos que la Jurisprudencia posterior a la Ley de 1960, ha declarado que la Propiedad Horizontal es una institución jurídica de naturaleza compleja a la que es inútil buscar semejanzas con otras instituciones.

F) MEXICO.- Con respecto al desarrollo histórico que ha tenido el Régimen de Propiedad en Condominio en nuestro país, tenemos que tanto en las antiguas civilizaciones, como en la época de la dominación española y en los primeros años después de la Independencia, no se encuentra ninguna reglamentación referente al régimen de propiedad objeto del presente trabajo; la razón del silencio en este punto que nos ocupa, es obvia, pues la extensión del territorio, y la escasez de población en aquella época hacían -- innecesaria la división de los inmuebles por departamentos, viviendas, casas o locales.

En el año de 1870 se promulgó nuestro primer Código Civil, en este ordenamiento es donde nuestra legislación, se ocupa por primera vez del régimen de propiedad en condominio, con la salvedad, que por esos años se le conocía como Propiedad Horizontal siguiendo los criterios de otras legislaciones que influyeron notoriamente a los redactores de dicho ordenamiento, siendo reglamentada por el artículo 1120 que dice:

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

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

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

Este precepto sin lugar a dudas está inspirado en el artículo 521 del Proyecto de 1851, del Código Civil Español, siendo su transcripción casi literal y sólo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido.

Como era de esperarse el artículo 1120 del Código Civil de 1870, fué redactado bajo la influencia del Código de Napoleón de 1804, siendo éste el primer cuerpo de leyes que reglamentará la propiedad horizontal, en el artículo 664. Evidentemente nuestro Código de 1870, que reglamentaba la propiedad en condominio en su precepto 1120, ubica dicho artículo en el Título de las Servidumbres, siguiendo la postura de la doctrina francesa, reconociendo el supuesto de que en una casa los distintos pisos pertenecerían a diversos propietarios, cada uno de éstos tendrían un derecho de propiedad sobre su piso o departamento y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble.

El Código de 1884 reglamentó la propiedad horizontal en su artículo 1014, que no es otra cosa, que una copia textual del artículo 1120 del Código de 1870 y colocado en el mismo Libro II, "De los Bienes, La Propiedad y sus Diferentes Modificaciones", Título VI, "De las Servidumbres", Capítulo V, "De las Servidumbres de Medianería".

Los preceptos citados sirvieron de inspiración para el Proyecto del 25 de abril de 1928, dentro del cuál contiene el artículo 942, que no es sino una reproducción de los anteriores que reglamentaban la propiedad horizontal con ciertas modificaciones sin trascendencia alguna; siendo la única innovación digna de considerarse en este proyecto, que en lugar de -

colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los Códigos de 1870 y 1884; siguiendo al Proyecto español de 1851, lo colocan en el Capítulo que se ocupa de la Copropiedad, inspirándose en el Código Español de 1888.

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva, contiene el artículo 951 idéntico al 942 del ya mencionado proyecto, colocado en el mismo Título y Capítulo, sin saber la razón que tuvieron los redactores del Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro del cuerpo legislativo, toda vez que en la exposición de motivos se abstuvieron de entrar al estudio de tal razonamiento.

Pero se dió el caso que el artículo 951 del Código Civil vigente no era suficientemente explícito, para resolver los problemas condominales que surgían con motivo de esta propiedad tan compleja, por ende urgía una reglamentación más amplia que se ocupara de atender los requerimientos condominales; respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, y la Ley de 2 de diciembre de 1954, ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre del mismo año, siendo esta la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, con vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

El artículo 951 del Código Civil, conforme a la redacción introducida en el mismo, en virtud de la reforma llevada a cabo por Decreto de 30 de noviembre de 1954, dice lo siguiente:

"Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un mismo edificio, susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos

propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótano, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

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

Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirá por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondiente, por el reglamento de condominio y administración y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo."

La Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de 1954, tuvo fuerza obligatoria hasta el 30 de diciembre de 1972, fecha de su abrogación por la ley en vigor que rige en esta materia.

Actualmente la propiedad en condominio en el Distrito Federal esta regulada por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, la cuál entró en vigor a los tres días de su publicación en el Diario Oficial.

Posteriormente y a consecuencia de los sismos de 1985, y para cumplir con el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal se constituyó el condominio de carácter vecinal, publicado en el

Diario Oficial de la Federación el 9 de mayo de 1986. Por lo consiguiente la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el -- Distrito Federal fue adicionada con los artículos 46 al 51 de su parte dispositiva, bajo el Capítulo "Del Régimen de Propiedad en Condominio de Ca-- rácter Vecinal".

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 1993, se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la -- ley en vigor, de la cual nos ocuparemos en los subsecuentes capítulos del presente trabajo.

CAPITULO II
NATURALEZA JURIDICA

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA

Entremos al estudio de la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio; sobre el particular encontramos que en la doctrina se ha escrito y debatido mucho sobre este tipo de propiedad. Siendo varias las doctrinas o teorías que se han formulado para establecer su naturaleza jurídica atribuyéndole diversas concepciones para explicar este tipo de propiedad tan compleja.

Entre las teorías que han tratado de explicar dicha institución encontramos las siguientes:

A) **TEORIA DE LA SERVIDUMBRE.**— Esta teoría tuvo su origen en el Código Civil de Napoleón, ya que al regular la institución, lo hacía en el artículo 664 que se encontraba ubicado en el Capítulo II, Título IV, Libro II, dedicado a la llamada "SERVIDUMBRE DE MEDIANERIA", siendo esta posición imitada por muchos países, entre ellos encontramos que el Código Italiano de 1865, colocaba los artículos 562 a 564 que regulaba la propiedad horizontal en el Título correspondiente a las servidumbres.

Por lo que respecta a nuestro país los Códigos de 1870 y 1884, incluyeron sus artículos 1120 y 1014, respectivamente, en el Libro II DE LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODALIDADES. Título VI "DE LAS SERVIDUMBRES", Capítulo V, "DE LAS SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERIA".

Encontramos varios autores de gran renombre que sostienen la tesis de la servidumbre, entre ellos tenemos a FERRINI y PULVIRENTI (Italianos), y por la mayoría de los escritores franceses clásicos, entre los que podemos mencionar a DEMOLOMBE, PLANIOL y PARDESSUS, pero la doctrina ha reaccionado y ha comentado con razón, "que la mera colocación de un precepto no es suficiente para determinar su naturaleza".

Dice RACCIAITI, que esta teoría concibe la propiedad de pisos o depar

tamentos como la resultante de una amalgama entre dominio individual y servidumbre. "La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común - (escalera, patios, ascensores, etc), mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento. Es decir, que según esta tesis, los distintos pisos de una construcción sometida al sistema pertenecen en propiedad exclusiva al dueño de cada uno de ellos: el dueño del piso bajo es propietario del suelo, quedando reconocido de esta manera el -- principio de Superficies solo Cedit; el titular del primer piso grava conseruitus oneris ferendi a la propiedad ubicada debajo de la suya, siendo a su vez gravado de igual manera por el piso superior, y así sucesivamente -- hasta llegar al último piso, cuyo dueño lo es también del techo que cubre al edificio. Los pasillos, escaleras y demás bienes de uso común pertenecen al dominio del piso en el cual se encuentran, con servidumbre en favor de los demás pisos". (1)

Como era de esperarse los autores franceses dan la preferencia a la doctrina de la servidumbre, dada la influencia que sobre ellos debió ejercer la colocación del artículo 664 del Código de Napoleón, del cual fueron comentaristas.

A esta doctrina se le han formulado gran cantidad de críticas, siendo las más notables las siguientes:

I.- "En la propiedad por pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, derecho de enajenación, v. gr., que la figura de la servidumbre no puede explicar; y aunque sólo nos fijarémos en aquel aspecto del derecho, que consiste en la utilización por los varios propietarios de las escaleras, patio, etc., habría que reconocer, como di-

(1).--Hernán Racciatti. Ob. Cit. Pág. 41.

ce MUCIUS SCAVOLA, que donde hay propiedad, sea singular o común, no hay - servidumbre. El dueño de un piso se sirve de la escalera y del patio, por- esa misma cualidad de dueño, porque son de él y de los demás participes".-

(2)

La servidumbre, nos dice HERNAN RACCIATTI, implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre en la propiedad por pisos o por departamentos. Idéntica opinión sustentada por PIERRE POIRIER "El término-servitus implica una relación de sumisión, decía MAINZ; la servidumbre en- su esencia, implica una desmembración de la propiedad, lo que no es el ca- so del condominium. Un propietario no puede tener una servidumbre sobre su- propio bien". (3)

II.- "En lo que se refiere a la sección de colocación del instituto, - se ha dicho en la doctrina, con razón evidente, que la mera ubicación de - un precepto en determinado lugar de la ley, no es motivo valedero suficien- te para inferir la naturaleza jurídica que él inviste".(4)

III.- La existencia de una servidumbre requiere dos inmuebles distin- tos. Los derechos de los propietarios por pisos o por departamentos se --- ejercen sobre un mismo inmueble. "La servidumbre es un gravamen real im--- puesto sobre un inmueble en beneficio de otro PERTENECIENTE A DISTINTO DUE- ÑO..." (artículo 1057 del Código Civil). Por lo mismo, para que exista ser- vidumbre, se requiere, que se constituya sobre un inmueble AJENO; no se -- puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio.

"El propietario de un piso o de un departamento que usa de los bienes

(2).--Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Pág. 51.

(3).--Poirier Pierre. La propiedad Horizontal. Editorial Arayú. Bue-- nos Aires. 1955. Pág. 4.

(4).--Hernan Racciatti. Ob. Cit. Pág. 42.

comunes (patio, escalera, pasillo de entrada, etc.), no pensará nunca que está usando de bienes ajenos; los usa porque los mismos le corresponden -- junto con los demás propietarios, pero en definitiva le corresponden en -- propiedad". (5)

IV.- En el condominium, --dice PIERRE POIRIER--, que "para conservar sus derechos, el propietario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras -- que la servidumbre, se adquiere por el uso y se pierde por la prescripción. (Artículos 1113 y 1128, fracción II, del Código Civil). Aquí, ni siquiera el largo uso puede dar lugar a la adquisición de un título a la propiedad privada". (6). En el mismo sentido HERNAN RACCIATTI, menciona que, "tam-- bién se extinguen las servidumbres, totalmente por un uso restringido o in completo por el tiempo de la prescripción. Aunque el propietario de un piso o departamento no use de los bienes comunes no pierde su derecho, etc". (7)

V.- "El concepto de servidumbre es insuficiente para explicar la nueva institución; desde que no hay fundo sirviente y fundo dominante, la servidumbre, si existiese, no afectaría a una propiedad privada, sino que gravaría la cosa común". (8)

VI.- Las servidumbres son de interpretación estricta. Se extinguen -- cuando la cosa se vuelve inútil, mientras que el condominium subsiste aun cuando la cosa se halle dañada. Si la cosa perece, el derecho de los propietarios se traslada a lo que subsiste (al terreno, por ejemplo)".(9)

(5).-- Hernán Racciatti, Ob. Cit. Pág 43

(6).-- Poirier Pierre, Ob. Cit. Pág. 4.

(7).-- Hernán Racciatti, Ob. Cit. Pág. 43.

(8).-- Poirier Pierre, Ob. Cit. Pág. 4.

(9).-- Ibídem Pág. 4.

B) TEORIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.— Al régimen de propiedad en condominio, se le ha pretendido situar dentro del derecho de superficie: "El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etcétera, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento de los derechos del superficiario". (10)

"Nos consideramos obligados a declarar, antes de seguir adelante y a fin de evitar confusiones, que al hablar de derecho de superficie en el derecho romano, lo hacemos refiriéndonos a la institución surgida en el derecho pretoriano, pues el derecho romano puro no admitió esta construcción que estaba en abierta pugna con el principio de superficies solo cedit. Pero con la evolución de los hechos apareció la necesidad de reconocer esta figura en Roma, cuando fue conveniente que el pretor tutelara al que en virtud de concesión había construido sobre suelo público. No obstante, la superficie del suelo seguía perteneciendo al dueño de éste por derecho de accesión, y sólo el uso y goce de las construcciones sobre suelo ajeno podía concederse al superficiario a título de un jus in re especial, protegido por diversas acciones reales y especialmente por el interdictum de superficie-bus, creado en su favor por el pretor, a fin de dar contenido jurídico a las construcciones hechas en el suelo de otro.

Por ello cabe afinar, para completar la noción, que el verdadero de-

(10).-- Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Pág. 54.

recho de superficie surgió en el antiguo derecho germánico, donde las construcciones de madera levantadas sobre el suelo, se consideraban cosas muebles de propiedad separada de la del terreno y susceptibles de ser transladadas, en virtud del principio que estimaba mueble a todo lo que la antorcha quemaba". (11)

Esta concepción tiene una mayor importancia por haber hallado su ----- consagración en las leyes de ciertos países, la teoría que ve en la propiedad de casas por pisos la existencia de un derecho de superficie. Tal es la posición del Código Civil Alemán, cuya norma prohibitiva está incluida entre los que se dedican a aquel derecho (Erbbaurecht) y la del Código Civil Suizo, que en la rúbrica marginal a su artículo 673 enuncia: Droit de Superficie.

DON MANUEL BATLE VAZQUEZ, combate esta teoría en los siguientes términos: "Tanto en los códigos mencionados (Alemán Y Suizo) como en la doctrina más corriente, el derecho de superficie es un derecho de construcción - en el suelo ajeno, y en el caso de propiedad de pisos o departamentos, hay algo más que un derecho de construcción, existe una utilización de elementos que desvirtúan y modifican la naturaleza de aquel derecho". (12)

Manifiesta SIMONCELL, que la comunión pro divisa de los "planos horizontales" de una casa, no puede ser concebida en forma diferente que una - construcción hecha sobre suelo ajeno. (Partidario del sistema)

En otro sentido PIERRE POIRIER, en su obra Le Propriétaire O' Appartament, nos dice, "que el derecho de superficie conduce a la noción de pro--

(11).--Hernán Racciatti. Ob. Cit. Págs. 39 y 40.

(12).--Batle Vázquez Manuel. Ob. Cit. Pág. 52.

propiedad por pisos, con la diferencia que el superficiario no tiene derecho sobre el terreno, mientras que el propietario de un departamento, posee también una parte del suelo; y que el derecho del superficiario tiene un aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo, pero no constituye más que un quasi dominio comparado al condominio del propietario de su departamento". (13)

HERNAN RACCIATTI, opina por su parte que la teoría resulta exótica, en virtud de las diferencias notables y esenciales que separan a los derechos reales de la superficie (ya sea el de restringido alcance elaborado por la doctrina romana, como el más evolucionado, organizado por la legislación moderna que lo admite) y de dominio (del cual el derecho de propiedad dividido en pisos o departamentos no es sino un nuevo aspecto), haciendo imposible, la aceptación de esta doctrina, toda vez que la propiedad por pisos o departamentos es una figura SUI GENERIS, que surge de una armoniosa combinación de la propiedad singular de cada titular sobre su piso o departamento y dependencias, con la copropiedad especial, de contenido solidaria, sobre las cosas de uso común o indispensable para la seguridad del edificio.

Puede asegurarse, entonces de acuerdo con ésta concepción, que en el instituto no se opera desmembración alguna del derecho de propiedad, y con razón en nuestra legislación se establece que el dueño de cada unidad exclusiva es también propietario de una parte ideal indivisa del terreno donde se asienta la construcción.

En el derecho de superficie, la desmembración del derecho real de dominio es condición esencial de su existencia, ya que el dueño del terreno-

(13). -- Borja Martínez Manuel Ob. Cit. Pág. 56.

sólo conserva el dominio real de éste, cediendo el dominio útil al propietario de la construcción levantada sobre el suelo.(14)

Por su parte MARIANA MARIANI DE VIDAL, comenta que para desechar esta teoría, "se hace notar que en la propiedad horizontal no existe desmembración del derecho de propiedad, como en la superficie, sino una "armóniosa-combinación" de la propiedad singular con la copropiedad especial sobre -- las partes comunes". (15)

"Fácil es advertir que hay un mundo de distancia entre una institución y otra. Los dueños de los departamentos son también dueños, en condominio con los restantes propietarios, del suelo. De tal modo que la propiedad de la superficie no está separada de la propiedad del edificio. Por lo demás, el complejo de derechos y obligaciones que tienen los propietarios en la propiedad horizontal, nada tiene que ver con el viejo derecho de superficie".(16)

C) TEORIA DE LA SOCIEDAD.- Se ha pretendido explicar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio a través de una persona jurídica colectiva, constituida por la asociación de los diferentes propietarios con el objeto de conservar y mejorar la cosa común.

Esta teoría tuvo su nacimiento debido a que sus expositores fueron influenciados por los sistemas norteamericano e inglés. Tenemos que en los Estados Unidos de Norte América, bajo la combinación llamada "Cooperative-apartment plan of home ownership, hay sociedades que construyen, con la ayuda de préstamos hipotecarios, edificios de departamentos cuyo goce es -

(14). -- Hernán Racciatti. Ob. Cit. Págs. 40 y 41.

(15). -- Mariani de Vidal Mariana. Curso de Derechos Reales. Tomo II. Editor Zavalia. Argentina. 1991. Págs. 119 y 120.

(16). -- Borda Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I. Editorial Perrot. Buenos Aires. 1984. Pág. 561.

dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento llamado a título de propietario (proprietary lease) con duración de 99 años. Se estipula un alquiler nominal sumamente bajo, digamos un dolar anual por ejemplo, y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad, con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en la misma medida en los empréstitos o aumentos del capital a que la sociedad recurra para obras de mejora y amortización de préstamo hipotecario". (17)

"No es posible sostener la existencia de una sociedad, por la simple-presencia de un fin común de uso, goce y disfrute por parte de los conductores. Para que haya sociedad deben concurrir otros elementos distintivos -- que no se presentan en la figura. No se observa en ella la presencia de la *affectio societatis*, característica esencial de las sociedades, ni el ánimo de lucro aparece como fin principal del sistema. Existen también diferencias notables en cuanto a la duración, disolución, extinción, etc., de ambos institutos que hacen imposible su confusión.

Además, la sociedad no admite la propiedad individual. En la sociedad hay, en principio, una separación del patrimonio social del particular de cada socio que no existe en el régimen del dominio dividido, cuyo rasgo -- distintivo consiste precisamente en la existencia de unidades autónomas de propiedad exclusiva". (18)

Acordes con Don MANUEL BORJA MARTINEZ, encontramos que en nuestro marco jurídico, no es posible sostener que la propiedad separada de los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio, constituya una verdadera-

(17).--Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Págs. 56 y 57.

(18).--Hernán Racciatti, Ob. Cit. Pág. 46.

ra sociedad entre los dueños de los departamentos; ya que de aceptarse esta teoría, quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos, departamentos, casas o locales de un mismo edificio; en efecto en este supuesto, la propietaria del inmueble sería indudablemente la sociedad, y los socios, sólo contarían con un derecho de aprovechamiento, desvirtuándose la esencia misma de nuestra institución.

D) TEORÍA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.- Entre los sostenedores de esta teoría encontramos a GIANIURCO Y DURANTON entre otros; quienes se han esforzado por encontrar puntos de contacto que permitan la asimilación de la propiedad por pisos, departamentos, casas o locales con la enfiteusis y el usufructo, basándose la pretendida analogía en la existencia utilista distinto del propietario.

Siendo la enfiteusis "un derecho real o contrato por virtud del cual el propietario de una cosa inmueble cede a otro, a perpetuidad o por largo tiempo, el goce de la misma, con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar, en reconocimiento del dominio, una pensión o canon anual". (19). Esta institución no tiene regulación legal en el derecho mexicano vigente.

En lo concerniente al usufructo podemos definirlo como el derecho real de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionada con la obligación de devolver, en el término fijado al efecto, la misma o su equivalente (arts. 980 al 1048 del Código Civil para el Distrito Federal).

Encontramos que son muchas las razones que se pueden aducir en contra

(19).--De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa-S.A. México. 1979. Pág. 244.

de esta doctrina, tanto en nuestro marco jurídico como en la mayoría de -- las legislaciones extranjeras; ya que esta teoría que identifica al régi-- men de propiedad en condominio, pasa por alto que en este tipo de propie-- dad, en condomino es propietario exclusivo de su departamento, vivienda, - casa o local (artículo 11 de la Ley de la materia), por lo tanto puede dis-- poner libremente de su departamento, vivienda, casa o local en el momento-- que lo desee. Además la enfiteusis admite la redención y el régimen de pro-- piedad en condominio, el derecho del propietario de su area exclusiva no -- es redimible.

Por lo que respecta al usufructo, tampoco puede asimilarse la natura-- leza jurídica del régimen de propiedad en condominio a la del usufructo, en virtud de que el propietario de un departamento, vivienda, casa o local tiene un derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, cosa que no-- sucede con el usufructo, que es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos (artículo 980. Código Civil para el Distrito Federal); es decir, se concede al usufructuario el derecho de gozar la casa pero no-- de disponer de ella.

Para concluir con esta teoría y acordes con HERNAN RACCIANI, se des-- prende que la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que en la propiedad en condominio recae sobre-- cosa propia.

E) TEORIA DE LA COMUNIDAD.- Esta teoría pretende explicar la propie-- dad en condominio, dentro de los lineamientos de la comunidad de derechos-- correspondientes a distintos titulares que ejercen sus facultades simultá-- neamente sobre un mismo objeto corporal; es decir sobre el inmueble en su-- conjunto. Estas doctrinas van desde las que consideran a nuestra institu-- ción como una simple copropiedad; en la que procede el ejercicio de la ---

acción comuni dividundo, hasta las que la consideran como una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes.

Algunos autores se han apartado de este criterio, y al contemplar que existe en esta institución una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva y lo accesorio la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aun que con características específicas.

El Código Civil Español de 1888, colocaba el artículo 396, que se refiere a la propiedad de casas por pisos, en el capítulo referente a la comunidad, siendo esta la razón que originó, que esta doctrina a que nos referimos se le considere como una copropiedad.

Han surgido muchas opiniones referentes al artículo 396 del Código Español de 1888; unas que consideran, que expresa un tipo de comunidad y --- otras que lo interpretan o consideran como regulador de una división. Estas opiniones fueron muy discutidas por el Tribunal Supremo Español, el -- cual siempre se ha inclinado por la primera.

Por su parte Don JOSE M^o MANRESA Y NAVARRO, menciona que, el artículo 396 regula una especie de comunidad, en vez de establecer una forma de división. En otro sentido algunos autores manifestaron su oposición contra la jurisprudencia del Tribunal Supremo Español, haciendo hincapié que en la propiedad de casas por pisos, aparece un verdadero derecho de propiedad sobre el piso en particular que es lo principal y una comunidad sobre las cosas comunes que es lo secundario. En el mismo sentido se refiere CASADO-PALLARES que, en la propiedad de casas por pisos, lo principal es la propiedad separada y lo accesorio la comunidad, puesto que todo el valor di--

recto y utilidad de una casa depende de los pisos, esto es de los espacios habitacionales y todo lo demás está, respecto de ellos, en relación de medio a fin y de accesorio a principal.

"En efecto, aun cuando existen propiedades aparentemente separadas, están indestructiblemente unidas por su ornato, disfrute, y aun por su misma existencia, a otras cosas esenciales (portal, patio, paredes maestras, etc.), necesariamente comunes. Además, el texto del artículo revela que -- tiene ante sí un problema de comunidad, pues se ocupa de determinar cuáles son las cosas comunes y cómo ha de ser la participación en las cargas. La misma colocación del artículo aclara su sentido, porque aun cuando los preceptos de este título no estén divididos en capítulos, hay una división -- u ordenamiento innegable; hasta el 399 se refiere a la copropiedad; desde el 400 en adelante tratan de la división. Pero la esencia, que es el fondo de las cosas, excluye toda duda, porque en este supuesto del 396 hay comunidad tan arraigada en la naturaleza de una cosa, que hace imposible la división, la separación absoluta de propiedades, que en una finca rústica poseída en común es de ordinario muy fácil. Las consecuencias de esta doctrina son tan importantes como claras; puede cualquiera de los dueños de pisos pedir la división, o mejor dicho, puesto que ésta no será posible la adjudicación, a uno de común acuerdo, o a la venta; habrá de sujetarse cada uno en el disfrute de su piso a las disposiciones de este título, salvo las especiales de la comunidad, y al venderse alguno de los pisos procederá el ejercicio del derecho de retracto por parte de los demás". (20)

Si bien es cierto que el artículo 396 del Código Civil Español está ubicado en el título de la comunidad de bienes, no es posible considerar -

(20).-- Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Pág. 60.

que en la propiedad de casas por pisos, se apliquen por consiguiente todos y cada uno de los preceptos referentes a la comunidad a este tipo de propiedad; sobre el particular tenemos a Don FELIX ALVAREZ CASCOS y Don JERONIMO GONZALEZ, quienes veían en la propiedad por pisos una copropiedad, pero consideraban perjudicial el uso de la acción comunitativa para el desarrollo de la institución.

Con el paso de los años los razonamientos anteriormente mencionados - tuvieron auge, y al reformarse el artículo 396 del Código por la Ley de 26 de octubre de 1939, se afirmó la existencia de una propiedad privada junto a un condominio, y se atenuó el rigor de la comunidad negando expresamente la acción de división.

"No obstante esta consagración legal y la aceptación común de los autores de tal posición, no falta algún insigne tratadista, como NAVARRO AZPEITIA, que todavía insiste sobre la tesis de la comunidad. Cree él que lo podemos llamar propiedad privativa tiene grandes limitaciones y aun la facultad de disposición y gravamen "va indisolublemente unida al derecho de copropiedad sobre las partes comunes, que vienen a constituir así el nexo fuerte y el elemento de mayor importancia jurídica del derecho de los comuneros", y esto le lleva, unido al viejo argumento de la colocación del precepto, a definir la institución de esta suerte: "estado de derecho que tiene la naturaleza de una comunidad: voluntaria por su origen; forzosa en su permanencia, e integrada por todos los titulares que están sometidos en el ejercicio de que sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones, a las leyes del Estado y a los reglamentos comunales". (21)

(21).-- Batle Vázquez Manuel. Ob. Cit. Pág. 63.

Concluye Don MANUEL BATLE opinando, que en la propiedad por pisos hay una comunidad de ciertos elementos; pero sobre la casa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios, que no es lo mismo.

"Don JOSE CASTAN TOBEÑAS cree también que no obstante la nueva redacción del artículo 396, el llamado dominio horizontal no es sino una especie de copropiedad. "La nueva ley" -- nos dice -- parece conceptualizar la llamada propiedad horizontal como una mezcla de PROPIEDAD EXCLUSIVA (sobre cada piso o departamento) y COPROPIEDAD (sobre los elementos comunes), en esa combinación tiene cierto predominio el derecho de propiedad del piso o departamento, considerado como sustantivo e independiente. El Tribunal Supremo sigue esta misma orientación. Así la sentencia de 7 de julio de 1951, sin perjuicio de reconocer el carácter complejo de la propiedad de casas por pisos o departamentos, ve en ella, como característica predominante, la de una propiedad singular e individual sobre aquéllos, ya que los elementos comunes, como cimientos, patios, y escaleras, por su menor importancia económica y sobre todo por su carácter accesorio o de medio para el fin esencial de que disfruten las viviendas, no pueden privar a la propiedad de éstas de su indicado carácter.

Se han dirigido algunos reparos a la construcción de nuestra ley, advirtiéndose que parece no tener en cuenta que el propietario del piso está sujeto, como advierte NAVARRO AZPÉTTIA, a importantísimas limitaciones en su primitiva propiedad, y que si bien puede disponer del piso y gravarlo, --- ello es siempre "insolublemente unido al derecho de copropiedad sobre las partes comunes, que viene a constituir así el nexo fuerte y elemento de mayor importancia jurídica del derecho de los comuneros".

Aunque es cierto que la institución de que se trata representa una categoría nueva o especial y una relación compleja, en la que los elementos-

individuales tienen un significado muy esencial, creemos, en conclusión, que no hay inconveniente en encuadrarla dentro del marco general de la comunidad de bienes y derechos (distinta, como sabemos de la copropiedad, -- que es sólo una especie de ella), siquiera, sea como una comunidad especial que se aproxima a los tipos de la propiedad dividida. Abona este encuadramiento la colocación de la materia en nuestro Código Civil y la sistematización de otros Códigos tan progresistas como el italiano". (22)

En el mismo sentido ROCA SASTRE, sostiene una opinión semejante a la de NAVARRO. "Hay que tener en cuenta, afirma, que la idea de comunidad gravita siempre en la propiedad horizontal; en cuanto a los elementos de aprovechamiento general indiscutible, puesto que la propia ley expresa que forman una comunidad y por cierto indivisible; y respecto de cada piso cabe discutir si lo que el artículo 396 califica de "derecho SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD sobre su piso" mas que propiedad es un APROVECHAMIENTO singular y exclusivo del mismo, como si el edificio correspondiera a los partícipes PRO INDIVISO en su propiedad global y PRO DIVISO en el aprovechamiento de los pisos". (23)

En otro sentido encontramos a varios autores que consideran a la propiedad en condominio como una comunidad SUI GENERIS, tal es el caso de PERRERI GRIVA, quien manifiesta que se trata de una comunidad sui generis, -- expresión indefinida pero la más adoptable a esta compleja institución, -- tan necesaria y tan imprecisa como su propio nombre. Acorde con este concepto JOSE NEGRI, expresa lo siguiente: "Admitamos, no sin reservas, este-

(22).-- Borja Martínez Manuel. Ob. cit. Págs. 63 y 64.

(23).-- Ibídem Págs. 64 y 65.

elegante concepto; pero dejemos perfectamente establecido que este tipo -- sui generis de copropiedad, lo accesorio es parte esencialísima de lo principal, ya que el dominio "casi exclusivo" que el propietario ejerce sobre su piso o departamento, se convertiría en ilusorio de faltarle el derecho de uso de todas o de algunas de las partes consideradas accesorias en el inmueble común, advertencia nada despreciable cuando se trata de enfocar -- la propiedad horizontal dentro de los principios clásicos en materia inmobiliaria". (24)

"La propiedad se rige en cierto modo por las reglas del condominio, -- en cuanto se trata de la copropiedad del suelo, de los bienes comunes, de los servicios colectivos; pero "no se trata de un condominio ordinario, -- sino de un condominio sui generis", sometido a la decisión de una mayoría que expresa su voluntad por votos, como si tratara de una sociedad anónima, y cuya decisión es de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios". (25)

De lo anterior se desprende, que la mayoría de los autores que se --- adhieren a la teoría de la comunidad no siguen una misma postura o dirección, ya que para unos, es una simple copropiedad, para otros es una copropiedad sui generis, como se puede advertir en el desarrollo de la presente doctrina; pero para otros tratadistas la conceptúan como una copropiedad -- forzosa, tal es el caso por mencionar a algunos como, ROBERTO DE RUGGIERO -- que considerará a la propiedad en condominio, como una comunidad forzosa, de naturaleza especial. Y al maestro ROJINA VILLEGAS, que sobre el particular

(24).--Negri José. Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal. Editorial Depalma S.A. Buenos Aires, 1953. Pág. 14.

(25).--Idem. Pág. 11.

expresa, que las copropiedades forzosas son las que por la naturaleza misma de las cosas implican un condominio permanente, del cual no puede salir por no existir procedimiento ni posibilidad física o jurídica de terminar con la indivisión.

Hallamos como una forma de copropiedad forzosa, el hecho de que diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, lo cual originaría un condominio del conjunto de cosas comunes al edificio.

"Es necesario distinguir esta situación, de la copropiedad que se tenga sobre un edificio. En el primer caso, o sea cuando hay copropiedad forzosa cada uno de los pisos pertenece en pleno dominio a los distintos interesados. Respecto de ellos no hay copropiedad; pero existen ciertos bienes comunes indispensables para el uso de los mismos, que si engendran una copropiedad forzosa". (26)

La doctrina de la comunidad no ha sido reconocida por la legislación moderna en general; ya que la mayoría de los criterios, incluyéndose por supuesto el adoptado por nuestra legislación, se han inclinado por considerar al régimen de propiedad en condominio, como una figura jurídica muy especial y distinta de la comunidad, pues el condómino tiene sobre su departamento, vivienda, casa o local un verdadero derecho de propiedad y un derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute, siendo este el criterio que han venido siguiendo nuestros Códigos de 1870, 1884, y el vigente.

La polémica surge cuando se trata de considerar cual es el elemento de mayor importancia; la propiedad exclusiva o la copropiedad, para concep

(26).-- *Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión. Tomo III. Editorial Porrúa. S.A. México. 1985. Pág. 355.*

tuar si la propiedad en condominio debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad. Sobre el particular la doctrina francesa, la mayor parte de la española y la cubana, se inclinan en estimar al régimen de propiedad en condominio, como una especie de la propiedad, considerando que los derechos de copropiedad son accesorios de la propiedad exclusiva; y por otro lado encontramos que la doctrina alemana e italiana no aceptan que se trata de una especie de comunidad de bienes, considerando a la propiedad privada, como accesoria de la copropiedad.

F) TEORIA ADOPTADA POR NUESTRO DERECHO.- Por último, la teoría que mayor consistencia técnica tiene en la actualidad, es la que considera al condominio como una especie de la propiedad.

La mayoría de los tratadistas, así como las leyes de la materia en el mundo entero, coinciden, en expresar que en la propiedad en condominio existe una amalgama entre la propiedad que se tiene de un departamento, casa, vivienda o local, y la comunidad que existe en cuanto a los elementos-necesarios o útiles para el uso y disfrute del inmueble. Como se mencionó anteriormente donde definitivamente surge la problemática es al tratar de definir claramente si en el régimen de propiedad en condominio, el elemento principal es la propiedad y lo accesorio es la copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, o si por el contrario es correcta la postura, que la copropiedad supera a la de la propiedad y que por lo mismo ésta es anexo indiscutible de la primera.

Al referirnos primeramente al primer criterio, que se inclina en considerar como elemento principal al derecho de propiedad y como accesorio la parte alícuota sobre los bienes comunes, tenemos que la generalidad de la doctrina francesa, la mayoría de la española y la del centro y sudameri

ca, se han inclinado sobre esta directriz, la cual ha sido aceptada por -- las legislaciones de sus respectivos países. Por lo que se refiere al se-- gundo criterio, es decir, el que entiende como preponderantemente a la co-- propiedad, es sostenida por la mayoría de la doctrina alemana contemporá-- nea, y por casi la totalidad de los tratadistas italianos; así mismo por -- algún sector de la doctrina española. Siendo el caso que esta postura ha -- sido adoptada por los Códigos italianos, y por la legislación de Alemania, aunque con caracteres más definidos en ésta última.

Nuestra legislación, sin lugar a dudas, ha aceptado el primero de los criterios a que hemos hecho mención, ya que tanto el artículo 951 del Código Civil, como la ley reglamentaria de dicho ordenamiento consideran que-- los derechos de copropiedad son anexos inseparables del dominio del departa-- miento, vivienda, casa o local; lo mismo se desprende de los trabajos pre-- paratorios de la ley de la materia, en donde en forma terminante se advier-- te que la propiedad en condominio "es una nueva modalidad de la propiedad" y "que no es propiamente una comunidad", aun cuando en ella existan algu-- nos elementos de la copropiedad.

Consideramos que la postura de nuestra legislación es la correcta, en virtud de que, ha considerado a la propiedad en condominio como una insti-- tución en la que cada persona es propietaria de su departamento, vivienda-- casa o local y copropietaria de los bienes necesarios para su adecuado uso y disfrute, por ende el elemento principal es el derecho de propiedad y -- por lo consiguiente el segundo es accesorio del primero.

Aún más, nuestro Código Civil, en su artículo 830, siguiendo el artí-- culo 27 Constitucional, se infiere que se ha reservado al legislador la po-- testad de imponer al derecho de propiedad las limitaciones y modalidades -- que juzgue oportunas, y en este supuesto, estaríamos en el caso de una mo--

dad a la propiedad.

De lo anterior se desprende, que el texto de nuestras leyes no deja duda acerca de la aceptación de la " TESIS DUALISTA ", según la cual, en el régimen de propiedad en condominio existe un derecho de propiedad sobre el departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Así el artículo 951 del Código Civil, dispone que: Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, -- construídos 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, "pertenecleran 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..." y el artículo 11 de la ley reglamentaria de dicho precepto establece... "El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes". Por lo que se refiere a los Códigos y Leyes de los Estados de la Federación reproducen los textos antes mencionados, en forma general.

La teoría dualista, es una mezcla clara de derechos de propiedad y de copropiedad; fue pronto aceptada en Francia. Preconizada por CHARLES JULIOT, en el año de 1927, aceptada sin mayor discusión y adquirió una clara preponderancia en la doctrina francesa. Asimismo los autores italianos -- originalmente afiliados a la teoría de la servidumbre pronto se inclinaron a la nueva corriente y casi sin excepción suscriben la nueva opinión.

"Sin embargo esta tesis, considerada clásica, sufre un fuerte embate-

en el año de 1957. Al celebrarse un Congreso de Notarios franceses en Burdeos, CLAUDE THIBIERGE, notario de París presenta un estudio indiscutiblemente sugestivo y bien estructurado, lleno de argumentos en pro de una nueva teoría que enfrentando el criterio dominante concibe nuevamente al condominio como una copropiedad especial, sin mezcla con ningún otro derecho. THIBIERGE inicia su relación reconociendo que la ley francesa de 1938 acepta el sistema dualista cuando establece que cada propietario es dueño de su local por una parte, y por otra copropietario del suelo y de todas sus partes de la construcción que no están afectadas al uso exclusivo de uno de los copropietarios. El texto es claro --dice THIBIERGE-- y su interpretación no dá lugar a controversia, pero dudamos que exprese la verdadera naturaleza del derecho de propiedad, sin embargo, este autor piensa que a la luz de las experiencias recientes, el sistema de la ley de 1938 aparece como una etapa en la evolución de las ideas, desde la noción de habitación individual hasta la del inmueble colocado bajo el régimen de copropiedad".

"Continúa THIBIERGE con una exposición de las diferentes opiniones expresadas por los autores franceses en torno al problema de la naturaleza jurídica de los inmuebles divididos por departamentos, considerándose como una secuela evolutiva de conceptos que necesariamente desembocan en la opinión que él sostiene".

"Pero la parte medular del trabajo de THIBIERGE lo constituye la crítica de la concepción dualista y la exposición de una nueva teoría elaborada con el fin de sustituirla".

"La concepción de la ley de 1938 --escribe THIBIERGE-- reposa por entero sobre la distinción de la obra gruesa y del departamento considerado en sí, pero esta distinción es puramente artificial y contraria a la realidad de los hechos. En efecto, el departamento no tiene existencia propia--

fuera de la obra gruesa que lo sostiene, lo encierra y lo cubre. Para en--
 contrar objetos de propiedad privada, se está reducido a hablar del reves-
 timiento interior de los muros y pisos, tabiques interiores, elementos del
 equipo sanitario o de ciertos objetos de decoración tales como los recubri-
 mientos de madera y los adornos de las chimeneas."

"Es cierto que estos objetos pueden ser considerados como la propie--
 dad privativa de un "propietario" de departamento y sobre todo es imposi--
 ble reducir un departamento a estos elementos. Si una gran caja contiene -
 diez pequeñas, existen once cajas que constituyen cada una un objeto dis--
 tinto y pueden ser separadas. Pero cuando una casa está dividida en diez -
 departamentos, no hay más que una sola casa, objeto material único, en el
 que los locales están repartidos, en cuanto a su uso, en diez departamen--
 tos diferentes. Es vano buscar un asiento diferente al departamento y a la
 obra gruesa, con vistas a distinguir el uno del otro. El departamento no -
 tiene realidad material independiente de la obra gruesa."

"Afirma THIBIERGE que para poder superar las consecuencias de esta --
 realidad los intérpretes se encuentran ante el dilema de reducir el departa-
 tamento a un "espacio geométrico" o negar la distinción entre el departa--
 tamento y la obra gruesa. SAVATIER afirma que la propiedad privativa se redu-
 ce por así decirlo al espacio incluido entre los muros del departamento,--
 sus pisos y el piso del departamento superior; JULLIOP califica a este es-
 pacio geométrico de "cubo de aire", pero el derecho de propiedad, limitado
 así a un espacio abstracto no tiene objeto material. Ahora bien, la propie-
 dad supone, en derecho, un objeto con el que pueda identificarse. También-
 debe rechazarse la teoría del espacio geométrico o del cubo de aire ya que
 este pretendido derecho real no sería más que un derecho inmaterial e ---
 ideal. Si se rechaza la teoría del espacio geométrico --continúa-- THIBIER

GE -- es necesario negar la distinción presentada por la ley de 1938. Por eso algunos de sus comentaristas como HERBRAUD y CHEVALIER señalan que la coexistencia de la propiedad privada y de la copropiedad es de tal modo necesaria para realizar la propiedad del departamento, que se les puede llamar indivisibles, porque forman un derecho complejo pero único, son dos -- caras de un derecho complejo: derecho sobre las cosas privativas, derecho sobre las cosas comunes, no son dos categorías diferentes de prerrogativas que pueden libremente disociar, son dos aspectos de un solo y mismo derecho, un conjunto de facultades formando un todo indivisible --dos elementos de un solo y mismo derecho: el derecho de propiedad de departamento. Los autores de estas notas comenta THIBIERGE no parecen haber tomado conciencia de sus consecuencias, sus afirmaciones constituyen en realidad una verdadera negación del sistema dualista clásico. En efecto, a menos de -- aceptar sobre el terreno jurídico un "misterio" análogo al de la Santísima Trinidad, esta concepción de la diversidad en la unidad, conduce a negar - la diversidad en provecho de la unidad."

"THIBIERGE propone substituir la teoría dualista por una visión más exacta del modo de apropiación de los inmuebles divididos por departamentos."

"Las ideas --dice THIBIERGE-- han evolucionado constantemente hacia - el acrecentamiento continuo del campo de la indivisión. Esta evolución --- tiende hacia la negación del llamado derecho de propiedad dividida que recae en los departamentos. Cada propietario será entonces considerado como titular de un derecho único, un derecho de copropiedad indivisa, pero ejerciéndose en una indivisión muy especial que se caracteriza por su organización. En el campo de los derechos reales, esta organización comporta esencialmente una repartición del uso de las diferentes partes del inmueble. -

Cada copropietario se reserva el uso exclusivo de un local de una fracción determinada del inmueble común. Recibe por otra parte la facultad de usar las partes afectadas al uso colectivo, según su destino. Este doble derecho de uso no constituye más que uno de los atributos del derecho de propiedad en sí mismo por lo que no es jurídicamente distinto. Es en esto que difiere claramente del derecho personal del arrendatario y de los desmembramientos de la propiedad, como las servidumbres, el usufructo y el derecho de uso y habitación tomados en el sentido de los artículos 625 y siguientes del Código Civil Francés."

"Acepta THIBIERGE la concepción de HEBRAUD en el sentido de que. El derecho de uso es evidentemente diferente sobre el departamento y sobre el conjunto del inmueble, pero no se trata más que de diferencias de intensidad en las prerrogativas que comparte, atendiendo a la naturaleza de las cosas, a la naturaleza material de las diversas cosas y de su afectación. El derecho es jurídicamente uno."

"Esta concepción --concluye THIBIERGE-- suprime las dificultades que suscita el sistema dualista de la ley de 1938. La unidad reconocida al derecho de cada copropietario quita el objeto a las discusiones relativas a la preeminencia de los derechos de copropiedad indivisa y de propiedad dividida, uno en relación con el otro. La negación del derecho de propiedad dividida sobre el departamento considerado en sí, hace inútil la búsqueda de un asiento material para ese derecho, la concepción propuesta introduce en la copropiedad una feliz armonía. La anarquía tradicional se limita a las indivisiones precarias. Cuando el mantenimiento de la indivisión se --justifica por la naturaleza del bien común o su afectación, esta perenidad necesita una organización que legitime a su vez la exclusión del artículo 815 del Código Civil Francés. La indivisión forzada está esencialmente or-

ganizada".

"No puede negarse que la tesis de THIBIERGE tiene el atractivo de las cosas simples y esto explica su éxito. Hablar de un sólo derecho que se -- ejerce sobre un sólo objeto parece resolver las dificultades de la tesis -- dualista, y sostener que la diferencia entre los poderes de uso sobre el -- departamento y sobre los bienes comunes radica sólo en un diferente ejerci -- ción del mismo derecho parece también explicar muy claramente el funciona -- miento del sistema".

"Sin embargo creo que si se reflexiona con detenimiento sobre esta -- opinión, resurgen las dificultades. El argumento que puede considerarse to -- tal para criticar la tesis dualista es el que invoca la imposibilidad de -- considerar como objetos distintos cada uno de los departamentos y la obra -- gruesa que integran el inmueble. No se discute hasta aquí la naturaleza -- del derecho que pueda ejercerse sobre el objeto, sino tan sólo la existen -- cia de varios objetos, afirmando la unidad del inmueble como objeto único -- del derecho. Paradójicamente, los mismos que critican en este punto a la -- teoría dualista, al elaborar su tesis al respecto coinciden en afirmar que -- al ejercitar el poder de uso, éste se ejerce en forma diferente cuando se -- ejerce sobre el departamento que cuando se aplica a los bienes comunes. Con este razonamiento incurren en el mismo supuesto vicio que atribuyen a -- la teoría dualista pues afirman la existencia de objetos diversos sobre -- los que puede hacer valer en forma distinta el derecho de uso. Se rompe -- con la idea de que el objeto es único cuando se afirma que pueden ejercer -- se derechos diferentes sobre el departamento y sobre los bienes comunes. Poco importa que se argumente en favor de la unidad del derecho si cuando -- se explica su ejercicio se acude a la noción de objetos distintos. Si exis -- ten objetos distintos, lo mismo pueden existir derechos diferentes que se --

ejerciten sobre ellos que un derecho único con modalidades en su ejercicio motivadas de la pluralidad de objetos. Se mantienen así, aun cuando se pretenda lo contrario, una concentración también dualista variando tan sólo - de la tesis tradicional de la naturaleza del derecho que se atribuye a los ocupantes de los departamentos". (27)

Concluyendo con la teoría dualista adoptada por nuestro sistema jurídico, encontramos que el régimen de propiedad en condominio es una modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, (condómino) tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que el inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad que represente.

(27).--Borja Martínez Manuel. Naturaleza Jurídica del Condominio en - Ciclo de Mesas redondas sobre el régimen de Propiedad en Condominio. México. 1978. Pág. 30 y s.

CAPTULO III
LEYES APPLICABLES

CAPITULO III

LEYES APLICABLES

Tradicionalmente el dominio de los bienes inmuebles se ha considerado como la propiedad más difícil de adquirir, ya sea esto a su alto valor o - escasez, y nadie hoy en día escapa a la necesidad de una vivienda; pero en realidad donde surge lo difícil es en cuanto a la realización práctica para la obtención de la anhelada vivienda, de lo cual el Estado no ha permanecido ajeno a tal problemática legislando e instrumentando mecanismos para la adquisición de una vivienda.

Debido al crecimiento acelerado y desordenado de las grandes metrópolis, resultando de múltiples factores tales como la explosión demográfica, la migración del campo a la ciudad y la nula planeación urbana, han originado serios problemas en los que se encuentran la falta de espacios para-- construir y la escasez de vivienda y habitación; por consiguiente encontramos que el suelo esta directamente relacionado con la necesidad de una -- vivienda. Así como el individuo es elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad; de ahí que toda modificación en - el sistema de propiedad influye indudablemente en la estructura social y - económica de la población.

El condominio, como una nueva figura jurídica de propiedad, está adquiriendo una singular importancia ya que, gracias a innumerables ventajas, permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanas, así como de los servicios públicos; en tal virtud el suelo constituye un elemento - vital para el hombre, punto de soporte y base de su asentamiento, por consiguiente la propiedad en condominio ha adquirido gran importancia en es-- tos últimos tiempos, habiéndose empleado notablemente como un instrumento para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos, tratándose así de lograr el -

bienestar social, y por otro lado lograr el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándose el crecimiento urbano horizontal.

Dentro de nuestro derecho positivo encontramos normas jurídicas que tienen una íntima relación con la propiedad en condominio, de las cuales nos ocuparemos someramente, en virtud de que la parte medular del presente trabajo lo constituye la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, siendo estas: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, El Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, La Ley General de Asentamientos Humanos, La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y La Ley Federal de Vivienda.

A) CONSTITUCION POLITICA.- El artículo 4º, párrafo cuarto, de nuestra Constitución General de la República establece: "Toda familia tiene derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Lo anterior obedece al ostensible desarrollo económico, social y demográfico de la Ciudad de México, debido a las constantes desigualdades en los niveles de vida, que el derecho social debe evitar, en tal razonamiento nuestro marco jurídico plasma como una garantía constitucional, el derecho que tiene toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Evidentemente el Estado no ha permanecido ajeno al problema de la vivienda en México, instrumentando mecanismos y apoyos para tratar de resolver tal problemática; y así tenemos que en nuestro territorio nacional infinidad de instituciones u organismos públicos y privados han participado en la construcción y dotación de viviendas, tales como: IMSS, INFONAVIT,-- FOVISSSTE, PEMEX, INSTITUCIONES BANCARIAS, CONSTRUCTORAS, EL DEPARTAMENTO-

DEL DISTRITO FEDERAL; incluso instrumentando mecanismos para la constitución de Fideicomisos de vivienda, etcétera.

Sin duda en este rubro la propiedad en condominio ha resultado ser -- una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos, consideramos que este régimen de propiedad tan complejo ha venido a hacer un excelente instrumento para lograr el bienestar social, tal como lo señala nuestra Carta Magna, cumpliéndose así con una de las necesidades más fundamentales e imperiosas de la especie humana y de la cual no se puede prescindir.

Ahora haciendo hincapié al artículo 27 Constitucional en lo concerniente al objeto de nuestro estudio, deducimos que corresponde a la Nación la facultad de imponer al derecho de propiedad las limitaciones y modalidades que juzgue oportunas en beneficio del interés público, y en tal supuesto, se trataría de una modalidad a la propiedad la constitución del régimen de propiedad en condominio, aunado a esto ha sido declarada de utilidad pública dicha constitución de propiedad.

B) CODIGO CIVIL.- Como ha quedado manifiesto en el capítulo segundo, al referimos a la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, nuestra legislación ha adoptado con certeza al igual que otras legislaciones del mundo entero, que el elemento principal en nuestra institución a que hemos venido haciendo referencia en el presente trabajo, es sin duda el derecho de propiedad en la que cada persona es propietaria de su departamento, vivienda, casa o local y copropietaria de los bienes necesarios para su adecuado uso y disfrute de que conste el inmueble.

Siendo considerado el régimen de propiedad en condominio como una especie de la propiedad, haremos referencia a varias definiciones legales de -

la propiedad hasta culminar con nuestra legislación, El Código de Napoleón la definió diciendo que es "el derecho de gozar y disponer de la cosa de - la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".

Para el Código Civil español (1889) la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por - las leyes" (art. 348).

El Código Civil suizo (1907) no formula definición de la propiedad, - sino que se limita a decir en su artículo 641 que "el propietario de una - cosa tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los lími- - tes de la ley".

Por lo que toca al Código Civil italiano de 1942, prescindiendo de to- da definición. Se concreta a decir que "el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los lími- tes y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordena- - miento jurídico". (art. 832).

Nuestro Código Civil, en su artículo 830 no define tampoco la propie- dad, sino que única y exclusivamente se concreta a decir que el propieta- - rio de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y moda- lidades que fijan las leyes. Por consiguiente, podemos definir el derecho- de propiedad en los siguientes términos: Derecho de Propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las- limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

De lo anterior se desprenden dos consecuencias, que hemos venido ha- - ciendo referencia: el derecho de propiedad está sujeto a las modalidades y limitaciones señaladas expresamente por el legislador y sólo dentro de - - - esos lineamientos debe considerarse lícita la disposición y el goce de la-

cosa sobre la que la propiedad recae; pero sólo nos ocuparemos del primer rubro consistente en la propiedad en condominio, como una modalidad al de recho de propiedad, la cual esta regulada por el artículo 951 del Código Civil y por su ley reglamentaria, de la que nos ocuparemos posteriormente.

C) ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO.- La urbanización como fenómeno social, tiene sus orígenes en Inglaterra, como consecuencia de la Revolución Industrial, lo que originó la migración de la gente del campo a la ciudad debido a la instalación de industrias en un solo lugar, requiriendo de mano de obra para su funcionamiento; esto dió lugar a la formación de las grandes ciudades que fueron creciendo sin orden ni planeación.

Contrariamente a lo que sucedió en Europa, donde la urbanización se dió en un período que comprendió varias décadas, en México bastaron sólo dos para que dicho fenómeno se presentara, ocasionando asentamientos urbanos irregulares; aunado al crecimiento desordenado sin que existiera un equilibrio entre el campo y la ciudad, entre lo rural y lo urbano; así como el uso, aprovechamiento y explotación irracional de los recursos naturales renovables y no renovables, la contaminación generalizada, falta de empleo, vivienda y abasto.

Nuestro país se encuentra en la actualidad con la creciente demanda de áreas nuevas, donde establecer nuevos centros de población y la ampliación en los ya existentes, de espacios educativos, servicios de salud, agua, transporte, seguridad pública y las insuficientes zonas recreativas, dieron lugar, primeramente, a la preocupación y después, al diseño de acciones gubernamentales tendientes a la planeación urbana, con el objeto de ordenar la distribución de la población y el crecimiento de las ciudades.

Los problemas ya mencionados han dado lugar a crear una legislación adecuada para su regularización y tratamiento, por lo que acontinuación da

mos una reseña de las disposiciones legales sobre esta materia que impliquen nuevas limitaciones al derecho de propiedad, siendo el régimen normativo que se aplica en este rubro de creación reciente en nuestro país.

a) **MARCO CONSTITUCIONAL.**- En materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, lo encontramos originalmente en varias disposiciones constitucionales, dentro de las cuales destacan los artículos 4, 25, 27, 73, y 115.

"Artículo 4. Establece el derecho de los habitantes a disfrutar de una vivienda digna y decorosa."

"Artículo 25. Establece la Rectoría del Estado para la consecución de un desarrollo integral."

"Artículo 26. Establece la planeación democrática del desarrollo nacional, con base en la participación ciudadana."

"Artículo 27. Establece el uso del suelo y los recursos naturales, así como lograr el desarrollo equilibrado del país y preservar y restaurar el equilibrio ecológico."

Con la reforma a este artículo y a su Ley Reglamentaria, la Ley Federal de Asentamientos Humanos, se establece como marco legal fundamental en esta materia.

"Artículo 73. Dentro de las facultades del congreso establecidas en este precepto, está incluida la de legislar todo lo relativo al Distrito Federal, así como combatir la contaminación ambiental, con la concurrencia del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, en materia de Asentamientos Humanos, de Protección al Medio Ambiente y de Preservación y Restauración del equilibrio Ecológico."

"Artículo 115. Regula la organización y funcionamiento del municipio, incluyendo dentro de sus facultades la de formular, aprobar y administrar-

los planes del desarrollo municipal."

Con base en los expresados preceptos constitucionales, que rigen en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, se han expedido ---- otras disposiciones legales aplicables en esta materia, siendo estas:

b) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976, siendo las disposiciones de la misma de orden público e interés social y tienen por objeto establecer la concurrencia de los Municipios, Entidades Federativas y de la Federación para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos; fijar las bases para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios ---- (art. 1º, LGAH).

Por Asentamiento Humano, según la fracción I del artículo 2º de la Ley General de Asentamientos Humanos, esta expresión significa la radicación de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante ciertas medidas, tales como el aprovechamiento de los elementos naturales, el desarrollo equilibrado de los centros de población y la armonía entre la ciudad y el campo, el fomento de las ciudades de dimensiones medias y descongestión de las grandes, mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, viviendas dignas y participación ciudadana en la solución de los problemas (art. 3º, LGAH).

Esto se llevará a cabo a través de EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, de planes estatales, municipales, y de ordenación de zonas conurbanas (art. 4º IGAM).

Hace 19 años que el desarrollo urbano del país se rige en base a ella, la cual indudablemente tiene el mérito de recuperar para el Estado la Facultad de fundar ciudades y de establecer los mecanismos para su adecuado desarrollo, estableciendo un sistema claro de concurrencia entre los tres niveles de gobierno y, propiciando desde luego la participación ciudadana en la toma de decisiones en esta materia.

Sin embargo, desde que entró en vigencia esta ley el proceso de urbanización se ha acelerado debido al incremento de la población, aunado a esto la contaminación se ha convertido en un problema fundamental en la vida de los ciudadanos; de ahí que se haga necesario revisar constantemente el marco jurídico existente en materia de asentamientos humanos.

c) LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.- La presente ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1976, modificada por última vez por decreto publicado el 4 de enero de 1991. La cual tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, con la finalidad de conservar y mejorar su territorio, estableciendo las normas conforme a las cuales el propio Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques (art. 1º LDUDF).

En su artículo 2º, nos enuncia que se considera de utilidad pública e interés social: Las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal; así como la regularización de la tenencia de la tierra.

Haciendo un paréntesis en lo referente a la regularización de la tie-

rra, en el Distrito Federal existen dos instituciones que se avocan a la regularización de la tenencia de la tierra: La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria, cuya atribución es regularizar predios de propiedad social, y la Dirección General de Regularización Territorial (DGRTP), la cual se encarga de los predios con régimen de propiedad particular y los del Departamento del Distrito Federal.

Esto obedece a que en el Distrito Federal, existen asentamientos humanos irregulares formados en predios cuya lotificación o fraccionamiento se ha efectuado sin contar con las autorizaciones o permisos correspondientes; así como las transmisiones a terceros no han reunido las formalidades legales, lo que ha provocado inseguridad en su tenencia y su circulación clandestina.

Por lo que el gobierno del Distrito Federal ha implementado programas y acciones que se han venido realizando tanto por el gobierno de la ciudad, como por otros organismos públicos de vivienda, con el fin de atacar la irregularidad de los asentamientos humanos; otorgándose a los poseedores la seguridad jurídica de la propiedad de sus respectivos inmuebles, mediante la escritura pública correspondiente y su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En lo concerniente a la propiedad en condominio y en base a las políticas implementadas en el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra, nos encontramos que se han expedido varios Acuerdos por parte del Jefe del Departamento del Distrito Federal en lo referente a este tipo de propiedad tan especial, que en términos semejantes mencionan:

"cuando por cualquier motivo se requiera constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de algunos de los predios que forman parte -

de los programas de regularización o titulación mediante escritura pública, no será necesario cumplir con los permisos o autorizaciones administrativos, urbanos y sanitarios establecidos por el artículo 3 , de la Ley sobre el Régimen Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ni será necesario otorgar fianza, considerándose como condominios vecinales, surtiendo efectos de la declaratoria a que se refiere el citado precepto, la expedición del presente Acuerdo".

Es el Departamento del Distrito Federal la autoridad competente para realizar los fines de la ley (art. 5 , LDUDF) el que podrá integrar el Plan Director para el Desarrollo Urbano, determinar los destinos, usos y reservas de tierra y construcciones, aplicar las modalidades a la propiedad que imponga la ley, ejecutar las obras para el desarrollo evitar la especulación excesiva de terrenos (art. 6 , LDUDF). Establece que el derecho de propiedad, el de posesión o cualquiera otro derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la ley (art. 9 , LDUDF). Los contratos relativos a esos derechos deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de los predios (art. 10 , LDUDF), que deben coincidir con los destinos, usos, reservas y planes inscritos en el Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad (art. 11 , LDUDF). El artículo 39 autoriza la ocupación parcial o total, temporal o definitiva de predios o bienes, a adquirirlos, a limitarlos en su dominio o a expropiarlos con arreglo a las disposiciones legales y a ordenar la desocupación de predios edificados que deban ser demolidos cuando obstaculicen la ejecución de obras.

En materia de desarrollo urbano debemos tomar en cuenta el Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982, que establece las-

normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal, ejercerá sus atribuciones en la materia mencionada. Así como al Reglamento de Planes Parciales, que regula la formulación, tramitación, aprobación y ejecución de esos planes a que se refiere la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. El cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 1976.

D) LEY FEDERAL DE VIVIENDA.- La presente ley fue publicada el día 7 de febrero de 1984, siendo reglamentaria del artículo 4º, párrafo cuarto, de la Constitución General de la República, cuyas disposiciones son de orden público e interés social, la cual tiene por objeto, establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Todos los instrumentos y apoyos conducirán al desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal, en lo concerniente a la materia de vivienda; coordinándose con las organizaciones de los sectores públicos y privados, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Por consiguiente, el Estado ha procurado que el derecho de propiedad se extienda al mayor número posible de personas, a través de actividades encaminadas a la realización práctica de sus objetivos, siendo que de una u otra forma el régimen de propiedad en condominio ha venido a cumplir con tal fin, ya que ha sido empleado como un instrumento para dotar de habitaciones cómodas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos; aunado a esto la escasez de suelo para edificar, así como el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura ya existentes en nuestra ciudad, hacen hoy en día que se ponga más atención en este tipo de propiedad tan especial, de la cual nos ocuparemos a continuación.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES VIGENTES Y PRACTICA FORENCE CONDOMINAL

CAPITULO IV

DISPOSICIONES VIGENTES Y PRACTICA FORENSE CONDOMINIAL

Como ha quedado de manifiesto en líneas anteriores, existe un acentuado proceso de urbanización en México como acontece en el resto del mundo. Y así la necesidad de una vivienda es resultante inmediata de este fenómeno y está directamente relacionada con las limitaciones del suelo.

El crecimiento cuantitativo y desordenado de las ciudades, exige indudablemente una transformación cualitativa, congruente y eficaz. Siendo el sistema de propiedad en condominio, en gran parte la respuesta a ese cambio.

Actualmente el régimen de propiedad en condominio está adquiriendo -- una singular importancia en el panorama urbano, en virtud de estar desplazando a las tradicionales formas jurídicas de propiedad, lo que se explica en razón de sus innumerables ventajas, como son, entre otras, el permitir-- construir y vender, con mayor facilidad, casas, departamentos, oficinas y locales comerciales, y obtener el óptimo aprovechamiento de la superficie-- urbana, así como de los servicios públicos.

Ciertamente la propiedad en condominio ha sido un sistema de propiedad criticado desde sus primeras manifestaciones concretas, señalándose de deficiencias subjetivas en cuanto al ánimo de la propiedad. Nada mas falso, -- puesto que el condominio es un sistema relativamente nuevo, diferente a la antigua propiedad como la entendían los romanos: un derecho absoluto e ili-mitado.

El régimen de propiedad en condominio encierra sin lugar a duda esa -- concepción filosófica en su derecho singular y exclusivo que le corresponde, pero también implica un derecho de copropiedad sobre los elementos y -- partes comunes.

A) CONSTITUCION DEL REGIMEN EN CONDOMINIO.-- La propiedad en condomi--

nio se encuentra regulada en México por la Ley del 28 de diciembre de 1972, que contiene realmente el desarrollo del contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal acerca de esta materia.

Esta Ley consta de ocho capítulos que tratan: del régimen de la propiedad en condominio, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, de las asambleas y del administrador, del reglamento del condominio, de los gastos, obligaciones fiscales y controversias, de los gravámenes, destrucción, ruina y reconstrucción del condominio y del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.

A diferencia de la ley de condominios de 2 de diciembre de 1954 que regulaba, tal como se desprende de su propia denominación, el régimen de propiedad y condominio respecto de los pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, omitió mencionar al condominio de inmuebles en los que se construyen casas independientes unas de otras. Nuestra ley en cambio permite en su artículo 19, la posibilidad del régimen de propiedad en condominio no solo de departamentos, viviendas o locales, que vienen siendo las unidades privativas que normalmente forman parte de un edificio, -- sino también, o únicamente inclusive, por casas. Así admite con acierto la posibilidad de considerar los condominios llamados verticales si se trata de edificios, los horizontales si son inmuebles compuestos solo por casas, o los mixtos en tanto se compongan de departamentos, viviendas o locales en un edificio y casas no construidas una sobre otra.

Con la finalidad de conocer, el significado de algunas denominaciones que frecuentemente se utilizan en la legislación sobre el régimen de la propiedad en condominio, que permitan entender con mayor claridad, los artículos y los alcances de estos ordenamientos jurídicos, incluimos los conceptos más usuales sobre este tema, que facilitarán su comprensión.

ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.- Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos. En el primer año es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en los subsecuentes es nombrado y renovado libremente por la asamblea de condóminos.

ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.- Es el órgano supremo del condominio.

ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS.- Es la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por lo menos una vez al año y que tiene facultades de nombramiento y remoción; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de 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 común.

ASAMBLEA DE GRUPO DE CONDOMINIOS.- Es la reunión parcial de los condóminos, que tienen por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que sólo a ellos les afectan o benefician como parte del conjunto.

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

CONDOMINO.- Es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas, o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tienen un dere--

cho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común.

COMITE 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.

FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.- Es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del 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.

FONDO DE RESERVA.- Es la suma total 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.

INDIVISO.- Es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes.

De acuerdo con nuestra ley, el Régimen de Propiedad en Condominio que da constituido, en el momento en que el propietario o propietarios hagan la declaración de voluntad en una escritura pública (art. 4 , de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

La propiedad en condominio, por el mismo hecho de su singularidad, no nace automáticamente a la vida jurídica, por la sólo circunstancia de la-

que varios propietarios lleven a cabo la división de un inmueble y la adjudicación de sus departamentos, viviendas casas o locales entre varios dueños, sino que una vez hecha la división por el propietario o propietarios del bien inmueble y declarada su voluntad en los términos establecidos por la ley, bien sea por acto unilateral o por convenio de los propietarios -- que desea someterse a ese régimen de propiedad, deberán observarse las condiciones y requisitos que la ley exija (arts. 4º y 5º de la Ley sobre la Materia).

En este sentido JOSE NEGRI, en su obra nos menciona que: "Todo inmueble se haya sometido a las normas del derecho común mientras no medie una constancia, una esteriorización auténtica de voluntad, de parte de su propietario o propietarios, de acogerse a los beneficios de la ley, mientras esa manifestación no se haya producido, las disposiciones de ésta ley no pueden aplicarse". (1)

De acuerdo con el artículo 2º, de la Ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, puede originarse en los siguientes supuestos:

1. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste un edificio, tengan partes de uso común y pertenezcan a distintos dueños.

2. Cuando 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.

3. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a -

(1).-- Negri José, Ob. Cit. Pág. 127.

distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.

Consideramos que estos dos últimos supuestos que señala la ley en la materia, son dos casos para los efectos de la Ley similares, pues lo mismo da que en el inmueble se construyan departamentos, casas o locales; o que una vez ya edificado, el propietario o propietarios decidan fraccionarlo o dividirlo en departamentos, viviendas, casas o locales.

Dentro de los requisitos indispensables para la constitución del condominio y para que surja a la vida jurídica este tipo de propiedad, es necesario que esa voluntad sea exteriorizada en una escritura pública, en la cual se hará constar;

1.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbanahabitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los condominios o de las secciones que de por sí deban constituir--condominios independientes en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos.

2.- Constancia de haber obtenido la declaratoria expedida por las --autoridades del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser --realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y --sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano de planeación urbana y de prestación de los servicios públicos; y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbanas y de salubridad que requieren --este tipo de obras.

3.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

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

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

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

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

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

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

10.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados--- por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno-

de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como en el reglamento del condominio.

En relación al punto 2, y debido a que la vigente Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, entre otros requisitos, señala la constancia de haberse obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 3, de la ley sobre la materia; contar con licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbana y de salubridad que requieren este tipo de obras. Por lo que el Jefe del Departamento del Distrito Federal para facilitar la constitución del régimen en condominio ha expedido varios Acuerdos; unos referentes a la Regularización de la Tenencia de la Tierra, que llevan a cabo el propio Departamento del Distrito, sus entidades paraestatales Fideicomiso de Desarrollo Social y Urbano "FVIDESU", Fideicomiso de Recuperación Crediticia "FIDERE" y Fideicomiso Casa Propia "FICARPO", así como la Comisión de la Tenencia de la Tierra "CORETI": expresando en términos semejantes dichos Acuerdos que, ...no será necesario cumplir con los permisos o autorizaciones administrativos, urbanos y sanitarios establecidos por el artículo 3º, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ni será necesario otorgar fianza, considerándose como condominios vecinales, surtiendo efectos de la declaratoria a que se refiere el citado precepto, la expedición de los Acuerdos; otro en lo concerniente a licencia de cambio de régimen a condominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de octubre de 1990, expedido en virtud que el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, aprobado mediante Decreto del Ejecutivo Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de julio de 1990, establece aspectos prioritarios en la materia, entre los cuales destaca la realización de modificaciones jurídicas, administrativas y fis-

cales necesarias para abatir el costo de escrituración y titulación de vivienda, así como la revisión de ordenamientos relativos a condominios con el objeto de facilitar la constitución de este régimen de propiedad; siendo la autoridad competente para la tramitación de la declaración de que un inmueble cumple servicios para constituirse en condominio, "La Subdelegación de Desarrollo Urbano y Obras", de la Delegación Política correspondiente.

Establece el artículo 2º, de dicho Acuerdo. - Las facilidades administrativas de este Acuerdo sólo serán aplicables a los inmuebles ya edificados, siempre que se den los siguientes supuestos:

I.- Que sean inmuebles destinados a vivienda en su totalidad o en forma preponderante, es decir, que la superficie destinada a vivienda no sea inferior al 80% de la superficie total; el 20% restante que, en su caso, estuviera destinada a locales comerciales, éstos deberán ubicarse en la planta baja y con frente a la vía pública;

II.- Que el inmueble admita cómoda división;

III.- Que estén de acuerdo en el cambio del régimen de propiedad a condominio la mayoría de los inquilinos, para la cual se acompañaran a la solicitud respectiva los contratos de arrendamiento vigentes y cartas de aceptación del cambio de régimen por parte de los inquilinos, debidamente firmadas;

IV.- Tratándose de inmuebles en copropiedad habitados por los mismos copropietarios, que la totalidad de éstos estén de acuerdo, y

V.- Los interesados, en un plazo no mayor de un año, contado a partir de la autorización del cambio del régimen, deberán elevar a escritura pública dicho régimen.

Como hemos venido mencionando para estar en condiciones de constituir

el régimen de propiedad en condominio, nuestra Ley reglamenta la obligación de que el título constitutivo de dicho régimen deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 5, de Ley de la materia, literalmente dice: La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

En este orden de ideas, el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia Federal prevé que serán inscribibles los títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados (art.3042, frac. IV); y la Ley Reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil, ordena que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura Constitutiva del Régimen de propiedad en condominio.

En lo concerniente al registro inmobiliario, el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dispone: la finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un Folio Real para cada finca. (art. 54 Regl. Reg. Públ.)

Por lo que respecta a la propiedad en comento, encontramos que, el Registro Público de la Propiedad, no considerará como una sola finca: "Las sujetas a régimen de propiedad en condominio". (art. 56, frac. II Regl. Reg. Públ.). En tal virtud la escritura constitutiva debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que quedarán inscritas independientemente, en un folio real individual o mediante folio, progresivo derivado de un folio matriz.

Indudablemente es necesario comparecer ante el Notario Público para la realización de la declaración unilateral de voluntad para cambiar del

régimen de propiedad particular al de condominio. Así mismo 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, casas, viviendas o locales.

B) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.- El objeto sobre el cual recae el régimen de propiedad en condominio es el inmueble; en él hay partes propias de cada uno de los propietarios y partes comunes a todos ellos. Interesa pues distinguir con el mayor rigor posible cuáles son unas y otras.

Sobre el particular nuestra Ley Reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, artículo 11 que dice:

"El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes comunes".

Así deducimos que pertenece en propiedad exclusiva a cada propietario su propio departamento, vivienda, casa o local. Ahora bien dentro de cada unidad privativa se puede dar el caso de muros maestros y divisorios o simples tabiques que separan las paredes una habitación y otra. Según ya vemos, los muros maestros y los divisorios de los departamentos pertenecen en condominio a todos los propietarios. Lo mismo ocurre con los techos de una unidad privativa que son los pisos de los que están situados en el plano superior. Pero aún respecto de estos muros o techos comunes, el propietario de la unidad debe considerarse dueño de su superficie, de tal manera que puede disponer libremente de ella, pintarla por ejemplo. Del mismo modo le pertenece la superficie de pisos y techos, los tabiques divisorios de las habitaciones de una misma unidad privativa, siempre que se trate de tabiques propiamente dichos y no de muros maestros. De igual modo pertenecen

al condómino las puertas, balcones, ventanas, etc., de cada área privativa, las instalaciones que haya dentro como cañerías de distribución que sirvan exclusivamente a las diversas unidades, las derivaciones particulares de las instalaciones de gas, conductos de distribución de agua, drenaje calefacción, electricidad, etc.

Nuestra ley en condominio en su artículo 13, da un concepto general de lo que deben considerarse partes comunes; ellas están constituidas por el terreno y todas las cosas de uso común del inmueble o indispensables para su adecuado uso o disfrute. Para evitar dudas y resolver algunas situaciones que podrían ser debatidas, la ley hace la siguiente enumeración de cosas comunes:

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

II.- Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

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

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

general;

V.- Cualquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

En las unidades habitacionales y conjuntos de carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el Gobierno del Distrito Federal podrá, mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de las áreas de uso común, expresamente determinadas. Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio y que no estén destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

a) **SOBRE LAS PARTES PRIVATIVAS.**- El principio general es que cada propietario es dueño exclusivo de su parte propia con todos los derechos inherentes a tal. Puede disponer de su unidad privativa, alquilarla, darla en comodato, etc.

En otras palabras su derecho sobre su unidad es pleno y tiene todas las características del típico derecho de propiedad. Pero con la salvedad de estar todos los condóminos vinculados por esa situación de hecho que supone la convivencia en un mismo inmueble, la ser copropietarios y usuarios de las partes comunes, la estrecha vecindad, imponen ciertas restricciones al dominio que son características del derecho de propiedad en condominio. Estas restricciones están presididas por la idea de que es necesario regular la convivencia de modo que permita a todos los copropietarios gozar al máximo de su propio derecho. O para decirlo de otra manera, las restricciones que se imponen a uno están destinadas a garantizar a los ---

demás condóminos el goce lo más pleno posible de su derecho. Es importante que retenamos esta idea, como ya veremos las restricciones pueden ser legales o convencionales; y estas últimas, contenidas en el reglamento del - condominio, dejan de ser legítimas si no sirven a ese fin esencial de compatibilizar armónicamente los derechos de todos los condóminos.

Dentro de las restricciones o modificaciones que puedan afectar a la estructura maestra u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad (art. 24, - de la Ley de la Materia), destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlos servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte - la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados (art. 22, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal).

Como hemos señalado cada condómino usará su departamento, vivienda, -- casa o local, en forma ordenada y tranquila dentro de la moral y las buenas costumbres. No deberá afectar la tranquilidad ni la seguridad del condominio, para lo cual deberá evitar las conductas licenciosas; así también tendrá derecho de hacer obras y reparaciones en el interior de su unidad - privativa, siempre y cuando le sean autorizadas por el administrador y por el comité de vigilancia, sin dañar la estructura ni las columnas que pueden afectar la estabilidad del edificio. Ningún condómino podrá derribar - muros con el propósito de poner ventanas o puertas, ni cambiará la decoración de paredes exteriores o fachadas.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Las reparaciones de paredes, pisos y techos, así como las de instalaciones de agua, gas, electricidad, etc., de cada departamento o local, se hará por cuenta del propietario o condómino del mismo. Pero si los desperfectos en las instalaciones de alguna unidad privativa afectaran las áreas comunes o a la propiedad privada de otro condómino (como es el caso de las fugas de agua, en las que generalmente se afecta en mayor medida al vecino del piso de abajo que al mismo departamento donde existe la fuga), el propietario de dicha unidad estará obligado a llevar a cabo las reparaciones necesarias de inmediato o, en todo caso, a permitir las evitando daños y perjuicios mayores a sus vecinos o a las áreas comunes.

Los muros y entrepisos que dividan a dos o más departamentos o locales en el condominio, pertenecerán de manera común a los propietarios de dichos departamentos o locales y las reparaciones que se requieran hacer, se harán con gastos compartidos; a menos que los daños hayan sido ocasionados por un solo condómino, el cual será el responsable de asumir los gastos de todo aquello que deba repararse. De igual manera, los daños en muros y entrepisos que dividan una propiedad con una área o bien común deberán repararse de manera compartida, por parte del condómino, dentro de su departamento o local y con cargo al fondo de mantenimiento o al de reserva, según sea el caso, de las áreas o bienes comunes.

Cuando los daños sean responsabilidad del condómino, éste deberá cubrir la totalidad de los gastos, dentro de su unidad privativa y en las áreas o bienes comunes. Pero si el daño es consecuencia de un desperfecto en las áreas o bienes comunes, el fondo de mantenimiento o el fondo de reserva cubrirán el importe de las reparaciones en las áreas o bienes comunes y de la propiedad privada que haya sido afectada.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, establece en ---

el artículo 17 que "el condómino de un departamento, vivienda casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o de arrendamiento, partes de -- los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición -- podrá originar según fuera el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38".

En las líneas precedentes nos hemos ocupado de ciertas restricciones-- que pesan sobre los condóminos respecto de sus unidades propias o privativas; latu sensu se trata de obligaciones que pesan sobre los condóminos, a quienes la ley impone el deber de abstenerse de determinadas conductas que puedan afectar la normal convivencia; pero si bien se mira, más que obliga-- ciones en sentido propio se trata de restricciones al derecho de propiedad.

En otras palabras nuestra ley limita lo que serían las atribuciones -- normales de un propietario.

Ahora nos referiremos a las obligaciones en sentido propio que pesan-- sobre los condóminos. Ellos son: la de conservación y reparación del depar-- tamento, vivienda casa o local, así como de los servicios e instalaciones-- que se encuentren dentro de su unidad privativa (art. 24, de la Ley de la-- Materia).

En lo concerniente a los impuestos y contribuciones; la ley en condo-- minio establece la obligación de los condóminos de cubrir, independiente-- mente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la-- parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás im-- puestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí -- mismos.

b) **SOBRE LAS PARTES COMUNES.**- Los propietarios son condóminos de las partes comunes en proporción al valor nominal que para efectos de la ley en condominio se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, de las partes en condominio; pero este condominio es de una naturaleza muy peculiar, porque está ligado de una manera indisoluble al dominio de cada unidad privativa; y por ello, no pueden los condóminos ni separada ni conjuntamente, enajenar, gravar, transferir o gravar las partes comunes, independientemente de los departamentos, viviendas, casas o locales a los que acceden (art. 1, de la Ley sobre la Materia). Es razonable que así sea, en virtud que las partes comunes integran o están al servicio de las unidades privativas; de tal manera que no podría transferirse su propiedad a terceros separadamente, sin desvirtuar la naturaleza del derecho de propiedad en condominio, y sin crear graves problemas a los propietarios. Consecuentemente con este principio nuestra ley dispone que la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, casa o local, lleva implícita la de propiedad de las partes comunes.

En cuanto al uso de los bienes comunes, todos los condóminos pueden usar y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, con el único límite de no perjudicar, restringir o hacer más oneroso el legítimo derecho de los demás. Los condóminos están obligados a mantener las instalaciones generales sin causarles daños que afecten su funcionamiento, ya que de ser así serán responsables de los gastos de reparación.

En el mismo sentido, las reparaciones en los bienes comunes e instalaciones generales deberán ser efectuadas por cuenta de los dueños, de acuerdo al porcentaje indiviso que les corresponde, debiendo aportar las --

cuotas extraordinarias que al efecto se requieran y por acuerdo de la asamblea, esto es, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente del valor total del condominio.

Nuestra ley nos menciona que un condómino puede renunciar a usar de determinados bienes comunes, pero no podrá renunciar a las obligaciones en la participación de los gastos de mantenimiento de los mismos, en base al indiviso que le corresponde.

En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, los bienes comunes sólo podrán dividirse o modificarse por acuerdo tomado en la asamblea y sujeto a la Ley de Condominios. Asimismo es importante que en el acta constitutiva, la asamblea de condóminos y el reglamento del condominio delimiten en forma precisa lo que queda comprendido dentro de las áreas comunes, así como las limitaciones y prohibiciones, en su caso.

Respecto de los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales. En el mismo supuesto los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de vivienda, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derecho que los restantes condóminos; salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble (arts. 23 y 25 de la Ley de la Materia).

En virtud de las reformas y adiciones a la ley en condominio, cuando en los bienes de propiedad común: terrenos, sótanos, puertas de entrada, - vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, --- senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, estacionamientos etc., siempre que dichas áreas --- sean de uso general; existan conductas que tipifiquen faltas previstas en el Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal, serán sancionadas en los términos de dicho ordenamiento.

Para concluir diremos: que el condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento o local y derecho proporcional a la propiedad compartida - de los bienes comunes. De la misma manera que tiene derechos, adquiere la obligación de mantener en buen estado las condiciones generales de su departamento o local (unidad privativa) y de participar, proporcionalmente, - en la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.

C) **REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.**- Siendo el documento de mayor importancia, dentro de nuestra figura jurídica que hemos venido señalando, lo constituye sin duda el Reglamento de Condominio, ya que por medio de él se asegura el cumplimiento de todos y cada una de las obligaciones de los distintos condóminos, de tal manera que deberá redactarse muy detenidamente, especificándose los derechos y obligaciones de todos y cada uno de los condóminos; pues de dicho reglamento depende la tranquilidad y seguridad de los distintos propietarios o condóminos.

En la elaboración del Reglamento de Condominio, consideramos que es - de vital importancia la intervención de una persona con la suficiente capacidad, sobre todo tratándose de grandes condominios o unidades habitacionales, digamos un abogado, pues hay que tener en cuenta que un reglamento - adaptado de una manera muy minuciosa a las modalidades de cada edificio o-

inmueble, se reduce por consiguiente grandemente los conflictos que puedan surgir entre los condóminos. Así tenemos que de un buen reglamento depende el desarrollo completo de la figura objeto de nuestro estudio dentro de -- nuestra legislación.

"Es el reglamento, dice MANUEL BORJA MARTINEZ, la piedra angular de -- la propiedad horizontal, (Propiedad en Condominio) y de su buena redac--- ción dependerá, en gran parte, la armonía entre los dueños de los departa--- mentos". (2)

En virtud de que en nuestro derecho positivo en materia condominal - no es suficientemente explícito al respecto, surge la necesidad de la re-- dacción de un reglamento interno que norme la conducta de los condóminos,- para regir todas las situaciones y de prever todos los casos que en la -- práctica son muy variados y esto solamente se puede lograr con un regla-- mento bien redactado para cada caso concreto, el cual debe contener, nos - dice el artículo 34 de nuestra ley:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bie nes de uso común especificando éstos últimos, así como las limitaciones a-- que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los pro-- pios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, manteni-- miento y operación del condominio;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, orga-- nización y desarrollo de la comunidad.

IV.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la pre-- sidirá;

(2).-- Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Pág. 207.

V.- Forma de designación y facultades del administrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador;

VII.- Bases de remuneración del administrador;

VIII.- Casos en que proceda la renoción del administrador;

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al co
mité de vigilancia;

X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la pre-
sente ley.

La elaboración del reglamento se lleva a cabo cuando se constituye el régimen de propiedad en condominio y debe ser entregado a cada uno de los condóminos a la compra de un departamento, vivienda, casa o local, bajo--- este régimen; sin embargo la asamblea de condóminos podrá hacer las modifi
caciones que considere necesarias. Asimismo cuando un nuevo titular adquie
ra la propiedad de un departamento, vivienda, casa o local respecto de un inmueble ya constituido, bajo el Régimen en Condominio deberá someterse al igual que el resto de los condóminos a observar y respetar el reglamento - interno del condominio.

La obligación de redactar un reglamento en que se detallen de una ma-
nera minuciosa los derechos y obligaciones de los condueños o condóminos, -
es plausible, pues como ha quedado asentado en líneas anteriores existen -
infinidad de casos que en la práctica condominal nuestra ley no prevé.

Hemos dejado asentado, que el reglamento viene a constituir el docu--
mento base para el ejercicio de los derechos y obligaciones de los distin-
tos propietarios o condóminos, y con el cual se logra la armonía en un in-
mueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, donde podemos deducir
que las disposiciones contenidas en el reglamento tiene fuerza de ley y no
se admite excusa alguna a su violación.

D) ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.- La asamblea de condóminos, dice RACCIATTI, "constituye el órgano máximo de representación de la voluntad de la comunidad, y a cuyo cargo se haya el cuidado de la buena marcha y normal funcionamiento de los intereses de ésta. En materia relacionada con los bienes comunes, mientras obre entre los límites fijados por la ley y de sus atribuciones reglamentarias, sus poderes son soberanos y sus resoluciones imperativas aún para los partícipes disidentes. Sus facultades en cambio, a la administración de las propiedades singulares que integran el edificio, de incumbencia de sus respectivos dueños obrando en forma individual, salvo cuando los intereses pertenecientes a estas, encontrándose vinculadas a los elementos comunes en ciertos casos, pudieran influir favorablemente o desfavorablemente en la gestación de los últimos". (3)

En la figura jurídica de nuestro estudio, los órganos de gobierno o dirección, lo constituyen el administrador y las asambleas de condóminos, que vienen a ser los órganos supremos. Dentro de las facultades de las asambleas de condóminos se encuentra la de nombrar y remover libremente al administrador, y las de resolver todos los asuntos de interés común que no se encuentran conferidas al administrador.

La asamblea de condóminos está compuesta por la totalidad de los titulares de los distintos, departamentos, viviendas, casas o locales, siendo la asamblea el órgano supremo, en virtud que por encima de ella no existe ninguna autoridad; cuya característica esencial, es la de ser un órgano de liberatorio y, de él emanan los poderes conferidos al administrador.

De esta manera es bien fácil comprender su importancia, y será la asamblea de condóminos actuando dentro de los términos de la ley, y que --

(3).--Hernán Racciatti. Ob. Cit. Pág. 160.

por acuerdo mayoritario o unánime, decidan el destino del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, así como de los elementos comunes - respecto de todos aquellos actos que se requieran para la conservación, administración, reparación del inmueble, etc. Es indispensable que la asamblea de condóminos se constituya por todos y cada uno de los titulares de los diferentes departamentos, viviendas casas o locales, no pudiendo excluirse ninguno de formar parte en dicha asamblea, con voz y voto.

a) **ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.**- Las asambleas de condóminos son las reuniones a las que acuden los propietarios de los departamentos o locales; son la máxima autoridad del condominio, ya que por medio de ellas se organiza el funcionamiento total del inmueble.

Las asambleas podemos dividir las en cuatro tipos:

I.- DE GRUPO.- Cuando se reúnen los condóminos de un edificio que forma parte de una unidad habitacional, o de un grupo de edificios que integran el condominio, se le llama asamblea de grupo, ya que solamente se reúne una parte de la totalidad del condominio.

II.- GENERALES.- Cuando participan todos los integrantes del condominio, bien sea que el condominio se constituya por uno o por varios edificios, así como también por casas no edificadas unas sobre otras.

III.- ORDINARIAS.- Son aquellas que se celebran con la frecuencia que los condóminos decidan o, por lo menos, una vez al año; las resoluciones que en ella se tomen será por mayoría de votos, excepto en la que misma asamblea o el reglamento determinen una mayoría especial (70, 75, 80% etc)

IV.- EXTRAORDINARIAS.- Estas se llevarán a cabo cuando las circunstancias así lo requieran o cuando los condóminos lo consideren necesario. La forma de convocar la reunión de la misma, la determinará el reglamento.

Es necesario convocar por escrito a cada condómino, indicando lugar,-

día y hora en que deberá celebrarse la asamblea y, además, colocar una --- convocatoria en uno o más lugares visibles dentro del inmueble. Se sugiere quien convoque a la asamblea deberá recabar las firmas de los condóminos-- para constancia.

Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del - valor que su departamento, vivienda, casa o local represente en el total - del condominio. Unicamente en los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, a cada unidad, departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto.

Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean validos los --- acuerdos.

El condómino podrá hacer uso de su voto dentro de las asambleas, ya - sea personalmente, o por medio de algún representante; siempre y cuando lo prevea el reglamento del condominio, en virtud que muchas veces se extiende de una simple carta poder.

Cuando un condómino haya celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, si media contrato hipotecario o de compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de su voto se reducirá a la proporción del precio que hubiese pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea, - pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida - por el administrador.

Para tener esta constancia los acreedores deberán manifestar su voluntad de concurrir a las asambleas, dentro del primer mes de constituidos --

los créditos, o en el de enero de cada año.

Como hemos mencionando anteriormente, los condóminos deberán reunirse en asamblea ordinaria, por lo menos una vez al año, para lo cual debe convocarse con diez días de anticipación a la fecha en que se realice, precisando el lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, así como día y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día.

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

Las determinaciones a las que llegue la asamblea serán obligatorias para todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y a los disidentes, es decir, al grupo que haya obtenido la minoría de votos.

La asamblea tendrá, además, las siguientes facultades:

I.- Nombrar y destituir libremente al administrador, dentro de los términos que indique el reglamento; especificar y delimitar sus funciones; determinar el período durante el cual fungirá como tal. Para efectos de la autoadministración, se sugiere que el período de administración sea de un año y que el cargo sea asignado en forma consecutiva o rotativa a cada uno de aquellos condóminos que sean capaces de ejercer la administración, quedando abierta la posibilidad de reelección de algún administrador que haya desempeñado su cargo con gran eficiencia, siempre y cuando la asamblea y él mismo estén de acuerdo. En caso de que se le asignen honorarios al administrador, fijar el importe mensual de éstos.

II.- Nombrar y destituir libremente a los integrantes del comité de -

vigilancia, cumpliendo con los términos que indica el reglamento del condominio; darles a conocer el objetivo de su participación dentro del comité y asignar un período para el desempeño de su cargo.

III.- Las decisiones a las que llegue la asamblea deberán ser por la mayoría de votos; excepto en los casos en que el reglamento del condominio, la asamblea de condóminos, o la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal exijan una mayoría especial.

Por mencionar algunos supuestos tenemos:

Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos.

Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de una mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio.

IV.- Modificar el reglamento del condominio cuando lo consideren necesario.

V.- Resolver todo aquello que no esté comprendido dentro de las funciones del administrador ni dentro del reglamento.

VI.- Si la asamblea determina que el nombramiento del administrador debe ser comunicado a las autoridades, deberán acudir a la Procuraduría Social para hacer el registro correspondiente, lo cual es recomendable.

VII.- En caso de conflictos de carácter condominal, la Procuraduría Social tiene facultades para conciliar, por lo que se recomienda que, en caso de requerirlo, la asamblea determine si es conveniente acudir a sus oficinas.

VIII.- En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social constituidos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que expida podrá, mediante convenios, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas en el convenio con el administrador.

Solo podrán celebrar los convenios los administradores del condominio que cuenten con facultad especial otorgada en asamblea, mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del valor total del condominio y de la mitad del número total de condóminos. Estos convenios deberán revisarse cada año y, en caso de incumplimiento de alguna de las partes, podrán ser revocados.

Los bienes que pueden ser objeto del convenio sólo serán plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento y que no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

IX.- El administrador será el secretario de las asambleas y deberá llevar un control de las mismas, por medio del "libro de actas", en donde las registrará cronológicamente y anotará los acuerdos que se hayan tomado,

Cualquier condómino podrá tener acceso al "libro de actas" para consultarlo o solicitar copia de algún acuerdo tomado en asamblea.

X.- Revisar y aprobar los estados de cuenta y los presupuestos de gastos que presente el administrador.

Nuestra legislación en materia condoninal, establece como requisito indispensable para la validez de los acuerdos tomados por la asamblea, que cuando se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá, un quórum de 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el ---

quórum será por lo menos del 51% de votantes. Pero si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

En virtud del Decreto que reforma y adiciona a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 1993, en caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un Notario Público o un representante de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para el efecto de constar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo ó comité de vigilancia, así como también la verificación de entrega de la documentación administrativa y contable respectiva.

Y desde luego las determinaciones ahí adoptadas por las asambleas en los términos de la ley en condominio, del reglamento y de las demás disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

b) ADMINISTRADOR. - Uno de los puntos que contiene el artículo 30, y que es obligatorio determinar en el reglamento del condominio, lo viene a constituir dicho precepto que dice: "Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley, y del reglamento del condominio", que es la persona que tendrá a su cargo la administración o conservación del inmueble, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden y limpieza que deba haber en el inmueble, que tendrá las facultades y obligaciones que la Ley fija (artículo 3i de la Ley sobre la Materia), y además las facultades que los condóminos decidan otorgarle para asegurar el más eficaz funcionamien-

to del régimen en condominio.

"La convergencia de interés privado y común, dice RACCIAMITI, en un -- mismo edificio que caracteriza al sistema en estudio, y la necesidad de ve lar por su normal coexistencia superando los problemas naturalmente resul- tantes de la convivencia numerosa en el inmueble, justifica y explica la - necesidad de la designación de éste administrador representante, a cuyo -- cargo se haya la gestión inmediata de los intereses comunes, ya sea actuan do por mandato directo de las asambleas, o por iniciativa propia en ejerci cio de sus facultades legales y convencionales, para la solución de las ne cesidades comunes urgentes o de escasa importancia que no admiten demora, - o no justifiquen la necesidad de convocar al consorcio a cada momento".(4)

Las funciones, obligaciones y limitaciones que tendrá el puesto de ad ministrador estará determinado por la asamblea de condóminos y por el ree- glamento del condominio, pero deberán incluirse por lo menos las siguie-- tes:

I.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, de acuerdo a su indiviso, para la creación del fondo de mantenimiento y ad ministración y del fondo de reserva.

II.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, de acuerdo a su indiviso, para recuperar lo gastado del fondo de manteni-- miento y del fondo de reserva.

III.- Realizar mensualmente los estados de cuenta que muestren la si- tuación financiera del condominio y colocarlos en uno o más lugares visi-- bles dentro del edificio, con el propósito de que cada condómino esté al - tanto de aquello en lo que se han invertido o gastado los fondos o, mejor-

(4).- Ibídem. Pág. 135.

aún, si es posible, entregar una copia de dichos estados a cada condueño.

IV.- Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades aportadas al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva.

V.- Efectuar los gastos necesarios de mantenimiento y administración del inmueble, en los términos del reglamento del condominio y por acuerdo tomado en asamblea.

VI.- Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado, para cuotas de recuperación.

VII.- Realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.

VIII.- Realizar todos los aspectos de la administración.

Ejecutar los acuerdos de la asamblea, a menos que ésta designe a otra persona.

IX.- Contratar y remover al personal encargado de dar servicio al condominio.

X.- Vigilar la ejecución de los trabajos necesarios, que bajo la di--rección del arquitecto o ingeniero que designen los condóminos, se lleven a cabo en las partes de propiedad común.

XI.- Verificar que se obtengan las licencias o permisos para realizar obras en áreas comunes, cuando éstas lo requieran.

XII.- Sin necesidad de comunicarlo previamente al comité, o a los di--versos condóminos, ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.

XIII.- Cuando los trabajos sean de importancia y de urgencia, tam----bién deberá de ordenarlos; pero dando, al iniciarlos, aviso a los condómi

nos.

XIV.- Cuando el dinero que exista en el fondo de reserva o en el fondo de mantenimiento y administración sea insuficiente para cubrir los pagos generales del inmueble, el administrador convocará a asamblea de condóminos para que esta resuelva lo conveniente.

XV.- Convocar a asamblea cuando exista algún asunto que, a su criterio, deba ser tratado por los condóminos.

XVI.- El administrador deberá convocar a la asamblea, por lo menos una vez al año, con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento para llevarse a cabo la convocatoria, indicando el día, hora y el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que al efecto hayan señalado.

XVII.- Contratar, en su caso, los seguros necesarios para la totalidad del inmueble.

XVIII.- En caso de siniestro parcial, el administrador recibirá la indemnización correspondiente que empleará exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban.

XIX.- Vigilar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y el reglamento del propio condominio, dentro de su competencia, y cumplir y hacer cumplir todas las demás disposiciones aplicables.

XX.- Si la asamblea determina que el nombramiento del administrador debe ser comunicado a las autoridades, deberán acudir a la Procuraduría Social para hacer el registro correspondiente.

Mediante Acuerdo Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1989, se creó la Procuraduría Social del Departamento del-

Distrito Federal, con el objetivo de contar con una vía expedita, gratuita sin formalidades procedimentales que permita a los particulares contar con una instancia adicional en defensa de sus intereses.

De conformidad con su Manual de Organización, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de julio de 1989, la Procuraduría Social-- tiene, entre otras funciones, procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y en base a las reformas y adiciones a dicha ley el 23 de junio de 1993,- en lo referente a los artículos 30 y 41, relativas a la conciliación de - conflictos de carácter condominal y al registro de administradores de con dominios; la mencionada Institución Social ejercerá las funciones que las referidas reformas otorgan al Departamento del Distrito Federal.

En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador-- tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los -- condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones, pero para otras facultades especiales y las - que requieran cláusula especial se necesita acuerdo de la asamblea que -- representen, por lo menos, el 51% del valor total del inmueble, en su --- caso. (art. 33 de la Ley en Condominio).

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administra-- dor dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del con dominio, serán obligatorias para todos los condóminos.

La asamblea de condóminos, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

"Además de las facultades y derechos, dice RACCIAPI, que explícita- o implícitamente la Ley pone a cargo del administrador, éste podrá desem- peñar a nombre de los propietarios toda clase de funciones lícitas que es

pecialmente se le confieran dentro de sus límites del mandato convencional, por parte de los titulares del sistema, y ejecutar toda especie de actos que aún no estando específicamente señalados en el instrumento correspondiente, resultante necesario y conveniente para el normal ejercicio de su mandato, cumpliendo de igual manera con las obligaciones consiguientes de su función de mandato". (5)

La facultad de llevar a cabo la remoción del administrador, se encuentra reservada a la asamblea de condóminos, según lo dispone el artículo 29, correspondiendo al titular de cada unidad, departamento vivienda o local un solo voto.

El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo (AUTO-ADMINISTRACION).

C) COMITE DE VIGILANCIA.- Dicho comité estará constituido por un máximo de tres personas.

Estas serán designadas por mayoría de votos en la asamblea de condóminos solamente valdrá por uno; y podrá constituirse por una o hasta tres personas, en este último caso, una minoría que represente, por lo menos, el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité de vigilancia, el cual tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con sus funciones y con los acuerdos tomados por la asamblea.

II.- Dar su conformidad para la realización de obras necesarias para

(5).-- Ibídem. Págs. 153 y 154.

mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación el edificio y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.

III.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea.

IV.- Constatar las inversiones que se hagan con los recursos del fondo de reserva.

V.- Apoyar al administrador a hacer observaciones a los condóminos -- sobre el cumplimiento de sus obligaciones e informar de los incumplimientos de éstos a la asamblea.

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

VII.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, --- cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.

Al igual que el comité de administración; el comité de vigilancia --- será nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos, a quienes les corresponderá un solo voto, en razón de su departamento, casa, --- vivienda o local.

d) ADMINISTRACION . - La administración profesional de condominios actualmente tiene un costo elevado y los condóminos pueden tener limitaciones de carácter económico para recurrir a ella, aunado a esto la situación económica que atraviesa nuestro país, hacen casi imposible contratar los servicios profesionales para la administración externa de los condominios; e imposible para los propietarios de un condominio de interés social. Sin embargo, estas limitaciones podrán ser superadas a través del in

genio, la participación intelectual y práctica y las actitudes positivas y optimistas de todos los condóminos para llevar a cabo una buena administración del condominio, de manera que no resulte una carga excesiva para sus moradores; en la vida condominal actualmente y sobre todo en condominios de interés social se autoadministran con auxilio de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.

En los inmuebles en condominio que se autoadministran, los propios condóminos organizan el mantenimiento, la operatividad y la administración del inmueble que habitan, con lo que logran una mejor convivencia entre todos los vecinos, ya que ellos mismos determinan la forma en que deben funcionar todos los aspectos relacionados con su edificio; y, por otra parte, evitan el pago de honorarios por concepto de la mencionada administración por medio de ayuda profesional.

Una de las principales medidas que se deben adoptar para la autoadministración, es la de nombrar a una persona en el puesto de administrador, que en este caso será, de manera consecutiva o rotativa, uno de los propios dueños de los departamentos, viviendas, casas o locales del condominio, con el propósito de que sean ellos quienes velen por la conservación y el buen estado del inmueble.

El administrador, la asamblea de condóminos y el comité de vigilancia deberán estar en estrecha comunicación y regirse por el reglamento del condominio, con el fin de coordinarse y hacer más funcional el proceso de la autoadministración.

A partir del momento en que firme cualquier contrato que le dé la posesión del departamento o local, el condómino deberá hacerse cargo de los gastos, reparaciones y pago de impuestos que por su bien inmueble correspondan, de igual manera, cada condómino pagará, independientemente, -----

los servicios de agua, luz, teléfono, gas, etc., que utilice en forma exclusiva en su departamento.

Como hemos mencionado desde el principio del presente trabajo, el condómino tiene derecho de propiedad exclusiva dentro de su departamento y de recho de copropiedad de los bienes y áreas comunes; de la misma manera que comparte estos derechos, tiene la obligación de participar en el manti-
miento y conservación de las mencionadas áreas comunes, de acuerdo al indi-
viso que le corresponda.

Los condóminos deberán aportar las cantidades necesarias para crear--
el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, de acuer-
do al indiviso que les corresponda.

Será obligación de los condóminos garantizar por cualquier medio el--
pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y admi--
nistración y el de reserva, dicha obligación deberá consignarse en el re--
glamento del condominio. Para ello consideramos oportuno estipular una --
fianza, o una firma de aval, un fiador, un pagaré, o cualquier otra forma.

Esto en base a las reformas y adiciones que últimamente fué objeto --
nuestra legislación Condominial.

Sugerimos que en los condominios ya existentes, la asamblea general--
tome esta determinación, incorporándola al reglamento, y cada año determi--
ne el monto de la garantía.

El fondo destinado a mantenimiento y administración, deberá incluir:

Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que--
exijan las diversas partes de la propiedad común del inmueble.

Los consumos de agua y luz de todas las áreas comunes.

La erogación para utensilios y materiales necesarios para la conser--
vación, limpieza y servicio del inmueble.

Los honorarios mensuales del administrador en caso de que la asamblea determine pagarle alguna remuneración.

El salario o iguales mensuales del personal que labore para el inmueble.

La papelería necesaria para llevar a cabo la administración.

El fondo de reserva se destinará para:

La adquisición de implementos y maquinaria.

Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras en general, autorizadas por los condóminos.

Las primas de seguro, propias del edificio.

Para atender a los gastos generales del inmueble, cada condómino--- participará de la siguiente manera:

I.- Constituir el fondo de reserva y el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, cuyos montos estarán determinados por la asamblea de condóminos o por el reglamento del condominio; así como la aportación de las cuotas de los fondos, las cuales fijarán los propios -- condóminos dentro de la asamblea.

La constitución y las aportaciones subsecuentes de ambos deberán ser cubiertas en el tiempo y la forma que los condueños especifiquen, pero -- respetando siempre el porcentaje que les corresponda de acuerdo a su indiviso.

Este indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará para el fondo de reserva y el fondo de mantenimiento y administración y lo que deberá aportar mensualmente para la reposición de ambos fon dos.

II.- El fondo destinado a mantenimiento y administración será suficiente para contar con recursos que puedan cubrir los gastos de tres me--

ses.

III.- El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija y los documentos relacionados con la inversión podrán ser consultados por los condóminos.

IV.- Los gastos fijos mensuales se pagarán con el dinero existente en el fondo de mantenimiento y administración.

V.- El total de gastos que se hayan realizado durante el mes se dividirán entre todos los condóminos, de acuerdo al porcentaje que les corresponda.

VI.- De las cantidades que se perciban mensualmente, se repondrá al fondo de mantenimiento y administración el importe de lo que se haya gastado el mes anterior.

VII.- La reposición de gastos de los fondos se hará dentro de los diez días de cada mes, con el administrador y sin la necesidad de previo cobro.

VIII.- Al condómino que no cubra puntualmente sus cuotas de reposición podrá cobrarse un porcentaje de interés mensual, por todo el tiempo que se retrase. El monto de los intereses que por este concepto se cobre, estará estipulado en el reglamento del condominio y deberá estar de acuerdo con la realidad del poder adquisitivo. Se recomienda que el interés que se pretenda aplicar, nunca sea menor al que en la Tesorería del Distrito Federal y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El importe que por este concepto se acumule, se destinará a incrementar el fondo de reserva.

Los condóminos deberán estar conscientes de que si uno o más condóminos, o uno solo en repetidas ocasiones, no cubren los gastos que han sido efectuados con cargo al fondo de mantenimiento o al fondo de reserva po--

drán descapitalizarlos, llegando al extremo de no tener con que cubrir los pagos mensuales.

Pra evitar que la administración de un inmueble llegue a tales extremos, recomendamos que en asamblea general se obligue a los condóminos a garantizar las cuotas para que en caso de incumplimiento, se cobren por parte del administrador y se haga efectiva la garantía.

IX.- El fondo de reserva se empleará cuando deban hacerse pagos extraordinarios o se requieran reparaciones o mejoras en los bienes comunes.

X.- El objetivo de crear fondos para solventar los gastos que requiere un edificio, tiene propósitos:

Que exista dinero disponible en el momento que se requiera.

Que los condóminos participen activamente revisando los gastos que se hayan efectuado el mes anterior y supervisando los gastos que deberán realizarse en el siguiente, aportando oportunamente la cantidad que le corresponda de acuerdo a su indiviso.

Para tener un buen control sobre el dinero que los condóminos están aportando para la autoadministración, deberán llevarse los siguientes libros:

Estado de Ingresos y Egresos del Fondo de Mantenimiento y Administración, en donde se especificará el estado que guarde el dinero en poder del administrador, indicando el saldo anterior, gastos efectuados, cuotas cobradas y saldo actual.

Estado de Ingresos y Egresos del Fondo de Reserva, en donde se especificará el saldo inicial, el monto de los intereses, los trasposos del fondo de mantenimiento y saldo final.

Relación de Gastos, que incluirá todos los gastos efectuados en el mes en forma detallada, con cargo al fondo de mantenimiento y administra--

ción.

Si bien es cierto que la Procuraduría Social, ha intervenido en la -- problemática condominal; asesorando, capacitando y organizando a los condóminos para la autoadministración y en vía conciliatoria redimiendo controversias; su esfera de competencia no trasciende más allá, en virtud de que en la mayoría de las ocasiones hay que recurrir ante los Tribunales Competentes para dirimir las controversias que se lleguen a suscitar con motivo de la interpretación y aplicación de la ley en condominio, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables.

Para concluir, diremos que la máxima sanción que prevé nuestra legislación vigente en materia condominal; la encontramos plasmada en el artículo 38, que dice: "El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o que dejare de cubrir tres mensualidades, independientemente de la responsabilidad civil en la que incurra, podrá ser demandado para que se le condene a vender sus derechos, hasta en subasta pública". El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea especial de condóminos por --- acuerdo aprobatorio de un mínimo del 75% del valor inmueble. A esta asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

CAPITULO V

**RESOLUCIONES DICTADAS EN NUESTRO SISTEMA JURIDICO
EN MATERIA CONDOMINAL**

CAPITULO V
RESOLUCIONES DICTADAS EN NUESTRO SISTEMA
JURIDICO EN MATERIA CONDOMINIAL

A continuación pasaremos a transcribir literalmente algunas resolucioones dictados por nuestros más altos tribunales, en virtud de la nula jurisprudencia existente en materia condominal, siendo la fuente de consulta el Semanario Judicial de la Federación:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente : Semanario Judicial de la Federación
Epoca : 7A
Volumen : 217-228
Parte : Sexta
Página : 472

RUBRO: PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CASO EN QUE NO SE ACTUALIZA LA HIPOTESIS CONTEMPLADA POR EL ARTICULO 13, FRAC--CION I, DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE LA.

TEXTO: "Si de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de un edificio, en relación con los dispositivos contenidos en la -- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Dis--trito Federal en sus artículos 12. último párrafo, 21. fracción II, 91., - 13 y 23, se advierte la reserva que hizo el demandado de la propiedad del inmueble denominado sótano II, ello de ninguna manera transgrede los dispo--sitivos invocados por la asociación quejosa, ya que en la especie la cons--titución del régimen de propiedad en condominio del inmueble cuestionado--se originó en términos de lo previsto por la fracción II del artículo 21. de la Ley de Condominios, es decir a través de una declaración de voluntad del demandado, quien en su calidad de constructor y propietario del inmue--ble destinó los diferentes departamentos que lo constituyen, a su enajena--

ción, reservándose en cambio la propiedad del sótano II, siendo, por ende, incuestionable, que en el caso no se actualice la hipótesis contemplada -- por el artículo 13 de la referida Ley de Condominios para que ese bien se considere de propiedad común, habida cuenta que la pretensión del enjuicio antes de enajenar los diferentes departamentos, no fue otra que la de -- reservarse su propiedad y no destinarlo al uso general para todos los condóminos del edificio, requisito éste que debió existir para considerarse a dicho inmueble como objeto de propiedad común, en términos de lo preceptuado por el citado artículo 13 en su fracción I".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo en revisión 13/86 relativo al D.C. 1001/85.

Asociación de Condóminos "Malaga Norte", A.C. 30 de abril de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja.

SEGUNDO:

Instancia : Segunda Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 6A

Volumen : XIV

Página : 30

RUBRO: CONDOMINIO, NATURALEZA DEL. REGIMEN DE PROPIEDAD.

TEXTO: Si bien el artículo 2º, de la Ley sobre el régimen de propiedad y - condominio de 1954, dice que el régimen de condominio se constituye por la declaración unilateral del propietario, constante en una escritura pública, y el artículo 5º, ordena que esa escritura pública, título constitutivo del condominio, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, el referido instrumento, por si solo (es decir, antes de que se vendan los di

versos departamentos o pisos) no entraña una verdadera modificación en el dominio del inmueble. Ciertamente es que el título constitutivo anuncia el régimen a que en lo futuro estará sujeta la finca, pero el constituyente continúa siendo único y absoluto dueño de ella, y puede retractar su manifestación de voluntad, con arreglo al artículo 1863 del Código Civil, en tanto no se haya vendido ninguna de las porciones, ni se haya producido alguna aceptación en los términos de los artículos 1861 del propio Código, dado que, en dichas condiciones, el proponente puede retirar su oferta. De conformidad con el artículo 6º, de la Ley de Condominio, la declaración de voluntad que consta en la escritura constitutiva del condominio sólo se estima firme e irrevocable cuando el terreno y el edificio se den como garantía de un préstamo, o desde el momento en que se venda la primera de las divisiones proyectadas. En realidad, la inscripción en el Registro Público del título constitutivo del condominio es un caso que no está previsto en la Ley de Hacienda, la cual, promulgada en 1941, y reformada, por lo que se refiere a su artículo 692, en 1949, no podía prever expresamente, ni mencionar aún regular, en sus pormenores, una serie de situaciones que en la práctica no se había presentado con suficiente frecuencia, y que sólo comenzaron a ser materia de preocupación para el legislador poco tiempo antes de expedirse, en diciembre de 1954, la Ley correspondiente.

PRECEDENTES:

Amparo en revisión 938/85. Condominio, S.A. 20 de agosto de 1958. 5 votos.

Felipe Tena Ramírez.

TERCERO:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 8A

Tomo : VII Enero

Página : 53

RUBRO: CONDOMINIO, DAÑOS CAUSADOS POR INSTALACIONES EN INMUEBLES EN. DEBERESPONDER EL PROPIETARIO DEL DEPARTAMENTO AL QUE SIRVEN.

TEXTO : Si se demostró en un juicio que el demandado es el propietario del inmueble cuyas instalaciones conductoras de agua causaron los daños al inmueble del actor, se actualiza la hipótesis contemplada en los artículos 22 y 24, in fine, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en relación con los artículos 16 y 840 del Código Civil, máxime si se toma en cuenta que en la especie el artículo 8º, del Reglamento y Administración del edificio establece que tales -- instalaciones pertenecen al propietario del departamento al cual sirven.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 6131/90. Alberto Maya Salinas. 4 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

CUARTO:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 8A

Tomo : VI Segunda Parte-1

Página : 69

RUBRO: ARRENDAMIENTO DE CONDOMINIO, EL ADMINISTRADOR TIENE FACULTADES PARA EJERCITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO DE, CON BASE EN LA LEY DE CONDOMINIO.

TEXTO: De acuerdo con el artículo 39 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es necesario que con la demanda se anexe el acta de asamblea donde conste la autorización -

de todos los condóminos para promover la desocupación de un local dado en arrendamiento, a quien no tuviere el carácter de condueño; sin embargo, -- este precepto no tiene aplicación alguna cuando se demanda la terminación de un contrato de tiempo indefinido, ya que tal autorización se requiere -- cuando el arrendatario, no condómino, deja de cumplir con las obligaciones derivadas de dicha ley y del reglamento respectivo, como son las de pagar las cuotas mensuales por concepto de mantenimiento y fondo de reserva, --- pero no se requiere la autorización respectiva de todos los condóminos tratándose de las obligaciones provenientes de un acto jurídico bilateral o consensual como el contrato de arrendamiento, cuando más que el artículo 33 de la mencionada ley dispone que: "En relación a los bienes comunes el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 4805/90, Gregorio Ortiz Cano. 18 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

QUINIO:

Instancia: Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 7A

Volumen : 7

Parte : cuarta

Página : 14

RUBRO: CONDOMINIOS NO SON PERSONAS MORALES

TEXTO: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el -- Diario Oficial de la Federación de quince de diciembre de mil novecientos-cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios - en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local - represente en el total del edificio. Esto es, ninguna de las disposiciones de la propia Ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por si mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades.

PRECEDENTES:

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S.A. 3 de julio de 1969.

5 votos. Ponente: Mariano Azuela.

SEXTO:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 7A

Parte : Sexta

Página : 53

RUBRO: CONDOMINIO. CONTRATO DE USUFRUCTO REFERENTE AL AREA COMUN. INEFICA-

CIA.

TEXTO: En principio, no puede convenirse por los copropietarios de una finca sujeta al régimen de condominio al usufructo sobre una porción integrante del área común del inmueble respectivo, sin que previamente hayan procedido los condóminos a la división de la cosa de acuerdo con el reglamento de copropiedad existente. Por lo tanto, si se pacta contrato de usufructo por ciertos copropietarios, ante Notario Público con relación a una parte de la indicada área común, que incluso permanece pro-indiviso, convenio que no aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en cuanto afecta la posesión genérica, no puede surtir efecto alguno frente a diversos condueños, o a terceros ajenos al mismo, sino exclusivamente entre las partes que lo otorgaron, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3002, fracción I, 3003 y 3007, párrafo final, del Código Civil del Distrito Federal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo directo 865/83. 13 de septiembre de 1983. Unanimidad de votos. ----

Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

SEPTIMO:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 7A

Volumen : 103-108

Parte : Sexta

Página : 125

RUBRO: INTERDICTO DE OBRA NUEVA. CASO EN QUE PROCEDE ENTRE CONDOMINIOS.

TEXTO: Procede el interdicto de obra nueva para dilucidar las controver-

sias que se susciten entre los propietarios de departamentos, viviendas, - casas o locales de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condomi-- nio, en los términos de la ley de la materia, cuando, a pesar de que el ar bitraje se encuentre previsto en el Reglamento respectivo, la obra nueva - de que se trate se haya construido en un sitio que no está específicamente señalado en dicho Reglamento o en la escritura de propiedad correspondiente, como parte común perteneciente en propiedad a todos los condominios.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo en revisión 376/77. Isabel Nieble Carriles de Gutiérrez. 20 de ju-- lio de 1977. Unanimidad de votos.

Ponentes: Martín Antonio Ríos.

OCTAVO:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 7A

Volumen : 47

Parte : Sexta

Página : 25

RUBRO: EMPLAZAMIENTO POR CEDULA EN EDIFICIOS EN CONDOMINIO.

TEXTO: De conformidad con el artículo 4º, de la Ley sobre el Régimen de -- Propiedad y Condominio de los edificios divididos en departamentos, viviendas o locales, en la escritura pública se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios, y-- si el Reglamento correspondiente estatuye en su articulado que el Adminis-- trador tendrá facultad para nombrar y remover al personal que atiende los-- servicios comunes, la limpieza y conservación del edificio, preceptuándose

la prohibición de utilizar a los empleados y servidumbre del edificio común para el servicio particular de los titulares de las diversas partes -- privadas y oficinas establecidas en las mismas, es evidente que un portero de esa clase de edificios no puede considerarse como empleado particular -- de cada uno de los condóninos, ya que no existe relación directa entre -- aquél y éstos, pues aunque el consorcio pague los sueldos propuestos por -- el administrador para la servidumbre del edificio común, lo cierto es que -- no hay subordinación entre los condóninos y los empleados nombrados por -- el administrador, y en esas condiciones no puede considerarse al portero -- como empleado al servicio directo de los copropietarios del edificio, re-- sultando incorrecto el emplazamiento que se haga a un condueño por conduc-- to de él, por no tener el carácter de empleados en los términos del artícu-- lo 117 del Código de Procedimientos Civiles en cuanto a que exista la cer-- teza y la seguridad de que el demandado tenga conocimiento pleno del empla-- zamiento, y cuando se pida la calidad de empleados, es obvio que la ley se refiere al empleado particular del demandado, y no a una persona que no ha sido designada por éste, y a quien ni siquiera puede utilizar para su ser-- vicio privado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo DC-756/72. Hernán González Iturrarán y Edith Castro de González. 24 de noviembre de 1972. Unanimidad de votos, Ponente: Efraín Angeles Sentíes.

De lo anterior tenemos un panorama respecto del criterio que siguen -- nuestros Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil, en lo concer-- niente al régimen de propiedad en condominio, acordes con tales criterios-- y considerando que estan apegados a derecho; sin considerarnos unos exper

tos en esta materia, ni en el campo jurídico; pero al menos concedores de la Ley en Condominio y de la problemática condoninal, consideramos acertadas y bien fundamentadas dichas resoluciones; con la salvedad del rubro:

CONDOMINIOS.- NO SON PERSONAS MORALES. Sobre el particular, consideramos que si bien es cierto nuestra ley en condominio, no le otorga el calificativo de persona moral; de su interpretación deducimos que es un ente moral con personalidad jurídica y sujeto de derechos y obligaciones, el cual será representado por el administrador del condominio, quien con fundamento en el artículo 33 de la ley en la materia, es el representante legal del condominio, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones, e inclusive se le pueden otorgar facultades especiales; por ende los inmuebles sujetos a este régimen de propiedad en condominio debemos considerarlos como personas morales, quienes podrán ser sujetos de derechos y obligaciones, pero desde luego por conducto de sus respectivos administradores, por mencionar algunos casos o supuestos, que a nuestro juicio patentizan a nuestra institución como persona o ente moral.

La celebración de contratos de trabajo, de prestación de servicios profesionales etc; como consecuencia lógica, el administrador del condominio debe inscribirse en el Registro Federal de Contribuyentes y efectuar retenciones y enteros mensuales que tendrán el carácter de pagos provisionales a cuenta del impuesto anual (arts. 78 a 83 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y arts. 6, 26 y 27 del Código Fiscal de la Federación); así cuando la administración del condominio contrate trabajadores, deberá inscribirse como patron en el I.M.S.S, de la misma manera, deberá inscribir a los trabajadores que contrate, cuando éstos no esten inscritos, y dar los avisos de altas y bajas, las modificaciones de sus salarios y demás da

tos que señale para tal efecto la Ley del Seguro Social y sus Reglamentos-
(arts. 19 y 21 de la Ley del Seguro Social, y el Reglamento de la Ley del-
Seguro Social en lo relativo a la afiliación de Patrones y Trabajadores);-
en lo concerniente a pagos y retenciones, la administración del condominio
está obligada a pagar cuotas al Seguro Social para sus trabajadores; ----
asimismo, tiene la obligación de retener y enterar las cuotas al Seguro So-
cial, que deben ser pagadas por sus trabajadores (art. 19 de la Ley del Se-
guro Social); de igual forma tiene la obligación de inscribirse e inscri-
bir a sus trabajadores al INFONAVIT y hacer pagos, retenciones y enteros a
dicha institución sin olvidarnos del S.A.R., al cual en términos de ley es
ta obligado; por estas y otras tantas razones debemos considerar al condo-
minio como ente moral.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- No hay unanimidad de criterios entre los tratadistas, acerca del conocimiento en Roma, de la figura jurídica denominada Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de los principios "Semper enim superficie -- solo cedit" e "Inaedificatio" que hacían imposible su existencia o al menos reglamentada a nuestra institución objeto del presente trabajo, en la antigua Roma.

2.- Nuestra Institución se empezó a conocer en la Edad Media, pues -- muchas ordenanzas medievales se ocuparon de la materia, pasando mas tarde a los Tiempos Modernos donde alcanzó una importancia muy especial en Francia y España. Las legislaciones de estos países han ejercido una notable -- influencia en nuestra legislación en materia condominal.

3.- El régimen de propiedad en condominio es una modalidad del derecho de propiedad por la que su titular (condómino) tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de su departamento, vivienda, casa o local, como unidad privativa de las que el inmueble consta y por la otra una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad que representa.

Asimismo su constitución permite el mejor aprovechamiento del suelo-- en las zonas urbanas, así como de los servicios públicos y obras de infraestructura existentes limitándose el crecimiento urbano horizontal.

4.- Que las autoridades competentes eviten otorgar licencias de construcción para condominios o unidades habitacionales mayores de 120 unidades privativas, ya que existiendo una construcción sujeta al régimen de -- propiedad en condominio independiente; y contando desde luego con todos -- los servicios públicos y bien delimitada su independencia se evitarían --- grandes problemas que en la actualidad atraviesan las monstruosas -----

unidades habitacionales tales como: falta de organización, desconocimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, deterioro del condominio, incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, falta de pago de las cuotas de mantenimiento y administración, y de reserva, delincuencia etc., que desde luego, afectan a sus moradores, como a las propias autoridades.

5.- Una vez decidido por el titular o titulares el sometimiento al régimen de propiedad en condominio y declarada su voluntad en la forma establecida por la ley, deberán observar los requisitos que la propia ley exige, tales como manifestar la voluntad en una Escritura Pública, redactar un reglamento, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad - el acta constitutiva del régimen etc.

6.- Los condóminos al gozar de un derecho singular y exclusivo respecto de su departamento, vivienda, casa o local, pueden llevar a cabo toda clase de actos de disposición jurídica siempre y cuando no perjudique el derecho de los demás y respete las obligaciones impuestas por la ley sobre la materia.

7.- El derecho de propiedad dentro del régimen de propiedad en condominio, para su uso y disfrute requiere forzosamente la intervención de elementos y partes comunes que no pueden existir independientemente, pues se complementan unos con otros y como consecuencia no pueden ser objeto de división, pero se logran individualizar una vez que cese el condominio.

8.- Este derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su departamento, vivienda, casa o local. (INDIVISO).

9.- El indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará para formar el fondo de mantenimiento y administración, y el fondo de reserva y lo que deberá aportar mensualmente para la reposición de am-

bos fondos.

10.- En virtud de la morosidad por parte de los condóminos en lo concerniente a las cuotas para gastos comunes del condominio, y toda vez que la ley de condominio establece: que las cuotas que no se cubran mensualmente causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento. Pero en estos supuestos el interés legal es mínimo y en la mayoría de los casos el reglamento del condominio no prevé esta situación y en otros es una simple transcripción de la ley, en donde no se hace hincapié a tal situación; por lo que es recomendable que dicha ley prevea además que los intereses moratorios podrán ser acordados en asamblea general de condóminos para el caso de incumplimiento en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración, y de reserva; así como también que se estipule la posibilidad de pactarse una pena convencional como consecuencia de los daños y perjuicios -- que se ocasionen al condominio por la falta de cumplimiento de sus obligaciones.

Asimismo que los intereses no sean al tipo legal si no convencional.

11.- El reglamento del condominio es el documento principal para asegurar la armonía dentro del régimen en condominio, así como el instrumento idóneo para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de los distintos condóminos.

12.- Siendo el reglamento un instrumento muy importante dentro del -- condominio, y toda vez que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio no es lo suficientemente explícita sobre la forma de modificarlo, es -- recomendable que dicha ley prevea tal situación; como sería el caso de que estableciera el quórum para que el acuerdo tomado en asamblea general de -- condóminos sea válido y proceda la modificación legal del reglamento; y -- por consiguiente surtiendo sus efectos legales a todos los moradores del --

condominio incluyendo a los ausentes y disidentes.

13.- El órgano supremo del régimen de propiedad en condominio lo constituye la Asamblea de Condóminos que representa a la totalidad, y que es un ente fundamentalmente deliberatorio, del que emanan los poderes del Administrador.

14.- El administrador es el órgano ejecutor, ya que por orden de la asamblea o por iniciativa propia ejerce sus facultades que le confiere la ley en la materia. Siendo este el representante legal del condominio en relación con los bienes comunes del inmueble.

15.- Siendo el administrador el representante legal del condominio en relación con los bienes comunes tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, según lo prevé la ley de la materia. Pero no hace hincapié en la forma en que se perfeccionará dicha representación, por lo que nos tenemos que remitir a las disposiciones del Código Civil en lo concerniente al mandato; el cual deberá de otorgarse en escritura pública, siendo este requisito indispensable para que no ocurra lo que usualmente sucede cuando se promueve judicialmente, que se objete la falta de personalidad; por lo que se sugiere que la ley de condominio sea más explícita en esta cuestión o tomando en consideración las últimas reformas a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, en donde se atribuyen ciertas funciones en materia condominal al Departamento del Distrito Federal quien las delegó a la Procuraduría Social entre otras, que se podrán registrar los nombramientos de administradores en dicha institución social; por ende se plantea la posibilidad que la ley prevea que los nombramientos que se registren ante tal autoridad no será necesario que obre en escritura pública, y tal registro surtirá efectos para que el administrador tenga la re-

presentación legal de un apoderado general para administrar bienes y para-pleitos y cobranzas en lo concerniente al condominio.

16.- Debido a que uno de los problemas más serios a los que se enfrenta la administración del condominio, es la falta del cumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y administración, y de reserva por parte de los condóminos así como su recuperación vía judicial, se plantea la posibilidad de establecer un apartado especial en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el cual se prevea una especie de juicio sumario en lo referente al pago de cuotas en materia condominal, esto con el objeto de que la administración del condominio recupere en un lapso breve dichas cuotas, y así en lo menos posible no entorpecer el funcionamiento general del condominio.

Asimismo que la ley prevea que traeran aparejada ejecución todos los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal en materia condominal en lo concerniente al pago de cuotas.

17.- El Comité de Vigilancia tendrá como atribución principal velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio.

BIBLIOGRAFIA

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

1. ARELLANO GARCIA, CARLOS. "Práctica Forense Civil y Familiar". Ed. -- Porrúa S.A. México. 1990.
2. BATLE VAZQUEZ, MANUEL. "La Propiedad de Casas por Pisos". Ed. Alcoy. España. 1954.
3. BORDA, GUILLERMO A. "Tratado de Derecho Civil". Derechos Reales. - Tomo I. Ed. Perrot. Buenos Aires . 1984.
4. BORJA MARTINEZ, MANUEL. "La Propiedad de Pisos o Departamentos en De recho Mexicano". Ed. Porrúa S.A. México. 1957.
5. BORJA MARTINEZ, MANUEL. "La propiedad de Pisos o Departamentos en De recho Mexicano". Ed. Porrúa S.A. México. 1994.
6. BORJA MARTINEZ, MANUEL. "Conferencia pronunciada el 7 de septiembre- de 1960 en el Auditórium de la Universidad Iberoamericana"
7. BORJA MARTINEZ, MANUEL. "Naturaleza Jurídica del Condominio en Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio". Méxi co. 1978.
8. DE PINA VARA, RAFAEL. "Diccionario de Derecho". Ed. Porrúa S.A. Méxi co. 1979.
9. DE PINA VARA, RAFAEL. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa S.A. Méxi co. 1970.
10. DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE ALFREDO. "Parte General, Personas, Cosas,- Negocio Jurídico e Invalidez". Ed. Porrúa S.A. 1990.
11. FERNANDEZ, MARTIN GRANIZO. "La Ley de Propiedad Horizontal en el De recho Español". Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1962.
12. GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "Derecho Civil". Ed. Porrúa S.A. México. - 1991.
13. GUZMAN ARAUJO, GERARDO. "El Condominio". Ed. Trillas. México. 1990.

14. MARIANI DE VIDAL, MARIANA. "Curso de Derechos Reales". Tomo II. Ed. Avalia. Buenos Aires. 1991.
15. NEGRI, JOSE. "Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal". Ed. Depalma S.A. Buenos Aires. 1953.
16. ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS. "Todo sobre Administración de Condomi---nios". Ed. Limusa. México. 1990.
17. ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS. "Manual para La Auto-Administración de ---Condominios". Ed. Limusa. México. 1988.
18. OVALLE FAVELA, JOSE. "Derecho Procesal Civil". Ed. Harla. México. 1989.
19. PERE RALUY, JOSE. "La Propiedad Horizontal". Dux, Ediciones y pu---blicaciones S.A. Barcelona. 1961.
20. PEREYRA, VIRGILIO REFFINO. "La Propiedad Horizontal de los Inmue---bles". Librería y Editorial El Ateneo. Buenos Aires. 1947.
21. POIRIER, PIERRE. "La Propiedad Horizontal". Ed. Arayú. Buenos -----Aires. 1955.
22. PUIG BRUTAU, JOSE. "Compendio de Derecho Civil". Volumen III. -----Busch Casa Editorial S.A. Barcelona. 1989.
23. RACCIATTI, HERNAN. "Propiedad por Pisos o Departamentos". Ed. Roque Depalma Editor. Buenos Aires. 1958.
24. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Derecho Civil". Tomo III. Bienes, Dere---chos Reales y Posesión. Ed. Porrúa S.A. México. 1985.
25. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil". Tomo III. --Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa S.A. México. 1986.
26. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil". Tomo IV. ---Contratos. Ed. Porrúa S.A. México. 1982.
27. TRAVESET, A. "Propiedad Horizontal". Busch Casa Editora. Barcelona.

1966.

LEYES

28. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ed. Porrúa -- S.A. México 1995.
29. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda -- la República en Materia Federal. Ed. Porrúa S.A. México 1995.
30. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para -- el Distrito Federal. Ed. Porrúa S.A. México 1995.
31. Ley Federal de Vivienda. Ed. Porrúa S.A. México 1993.
32. Ley General de Asentamientos Humanos. Ed. Porrúa S.A. México 1993.
33. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Ed. Porrúa S.A. Méxi -- co 1993.
34. Ley General de Salud. Ed. Porrúa S.A. México 1994.
35. Ley de Impuesto sobre la Renta. Ed. Porrúa S.A. México 1994.
36. Código Fiscal de la Federación. Ed. Porrúa S.A. México 1994.
37. Ley del Seguro Social. Ed. Porrúa S.A. México 1994.
38. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Ed. Porrúa -- S.A. México 1994.
39. Ley del Notariado para el Distrito Federal. Ed. Porrúa S.A. México -- 1993.
40. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Dis -- trito Federal. Ed. Porrúa S.A. México 1995.
41. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Ed. Porrúa -- S.A. México 1994.
42. Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal.

DIVERSAS FUENTES

43. Diario oficial de la Federación del 5 de abril de 1989.

44. Diario Oficial de la Federación del 10 de octubre de 1990.
45. Diario de la Federación del 10 de noviembre de 1993.
46. Diario Oficial de la Federación del 20 de enero de 1994.
47. Diario Oficial de la Federación del 6 de enero de 1995.
48. Diario Oficial de la Federación del 16 de mayo de 1995.