

576
2y.

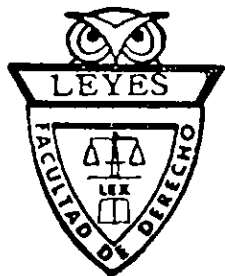


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"LA SITUACION JURIDICA DE LA PROPIEDAD
CONDOMINAL Y SUS PERSPECTIVAS EN EL
DISTRITO FEDERAL."

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARCOS PEREZ BELTRAN



ASESOR: LICENCIADO ALEJANDRO DOMINGUEZ GARCIA VILLALOBOS

CIUDAD UNIVERSITARIA.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

260354

1998.



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.

DEDICATORIAS

A mi padre, Benjamín Pérez Carrillo (in memoriam)

A mi mamá, Rosa María Beltrán, por sus atenciones y consejos,
por la vida misma. Por ser también mi amiga.

A mi tía Lolita Beltrán y a mi Tío Francisco Beltrán,
por el apoyo que me han brindado y la preocupación
manifiesta por mi formación.

Al Senador José Antonio Valdivia Peña, por su amistad,
comprensión y ayuda incondicional.

A mis amigos y primos de La Paz, Baja California Sur:

Sergio Cervantes Spíndola
Oscar Amador Encinas
Esteban Beltrán Cota
Benito Beltrán Cota
Mario Araiza Bertín
Víctor Sopena Núñez
Luis Rochín Ramírez
José Luis Verdugo Bernal
Valeria Noriega Beltrán
Ulises Fisher Avilés
Alajandro De la Rosa
Olivia Beltrán Angulo
Enrique Dávila Gutiérrez
Jorge Mayoral Torreblanca
Jorge Aguiar Quintana †
Enrique Rivas Polanco
Gabriel Vázquez Saldaña
Carlos A. León Zepeda
Gabriel Arellano Díaz
Víctor Alamea Olivas
Fco. Javier Álvarez Herrera
Leonardo Vega Fernández
René Hage González
José Ortega Avilés
Rubén Rivera Calderón

A mis amigos de la Universidad:

Héctor Samuel Torres Ulloa
Ángel Orlando García Gutiérrez
Armando López Trinidad
Luis Javier Villafuerte Arias
Ubaldo Albarrán Medina
Graciela Quesada Magaña
Aideé Yolanda Ávila Vazquez
Verónica García Alarcón

A mi abuelo Néstor Pérez , hombre honesto de gran calidad humana.

A mi tío Rafael Pérez Carrillo, por la educación que me inculcó.
También a mi tía Adelina Durán (in memoriam) por sus cuidados y disciplina.

A mi primo Rafael Pérez Durán, por sus atenciones
y apoyo desinteresados.

Con mucho cariño dedico esta tesis a mis hermanos:

Luis, Ramses, Alejandra y Roberto . Por ayudarnos a nuestra propia
superación, por la buena crítica, por los pleitos y. una gran convivencia.

Gracias a la Asociación de Estudiantes Sudcalifornianos en México, al
Patronato del Estudiante Sudcaliforniano y al Estado de Baja California Sur, por la
oportunidad de cumplir mi aspiración de estudiar la carrera de Licenciado en
Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

A mi estrella de la suerte, **1988**. Por quien pude encontrar en la nostalgia,
una razón para soñar. Fulgor de junio, estrella inalcanzable, Estrella. . .

1998.

Dedico esta tesis a mi Universidad; a mi querida Facultad de Derecho; a sus maestros, por la sabiduría que guardan y que tienen para dar, por su experiencia y prestigio, por la calidad como docentes, por sus investigaciones, por sus cátedras, por la difusión de la cultura.

A mi querida tierra de La Paz, Baja California Sur. A sus crepúsculos; "murmullos y aromas que vienen del mar"; a sus palmeras, arena y sol, buena comida, hermosas mujeres, grandes amigos. El lugar más bello para pasar la vida, que es tan hermosa para bien vivirla.

INDICE

“La situación jurídica de la propiedad condominal y sus perspectivas en el Distrito Federal.”

	pág.
Introducción.....	4
Capítulo primero	
Generalidades del derecho de propiedad.....	7
I. Régimen triangular de Propiedad.....	7
a) Propiedad pública.....	7
b) Propiedad social.....	11
c) Propiedad privada.....	13
II. Elementos básicos que rigen el derecho de propiedad.....	14
a) Definición y fundamento.....	14
b) Sus modalidades.....	16
c) Medios para adquirirla.....	22
III. Limitaciones y alcances del derecho de propiedad.....	35
a) Expropiación por causa de utilidad pública.....	36
b) Modalidades que dicte el interés público.....	37
Capítulo segundo	
Régimen de propiedad y condominio.....	45
I. Generalidades.....	45
a) Concepto.....	46
b) Naturaleza jurídica.....	50
c) Clases de condominios.....	54
II. Particularidades del régimen.....	55
a) Situación jurídica del condómino.....	55
b) Restricciones en su derecho de propiedad.....	56

c) Participación en elementos comunes.....	58
III. Constitución del régimen.....	61
a) Acuerdo de voluntades o manifestación unilateral de voluntad.....	61
b) Integración del reglamento.....	62
c) Instrumento notarial.....	66
IV. Organización administrativa.....	71
a) Asamblea de condóminos.....	71
b) Comité de vigilancia.....	76
c) Administrador.....	77
 Capítulo tercero	
Perspectivas del régimen en el Distrito Federal.....	83
I. Función actual de la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	83
II. Propuestas de modificación legal.....	89
a) Creación, habilitación o integración de un organismo especializado.....	89
b) Sugerencias para una nueva legislación.....	94
 Conclusiones.....	 105
 Apéndice "Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal"	 109
 Bibliografía.....	 138
 Legislación consultada.....	 140
 Publicaciones periódicas.....	 141

INTRODUCCIÓN.

Sin duda un aspecto importante y problemático de la propiedad en el ámbito jurídico es la figura condominal, particularmente en la ciudad más grande y poblada del mundo, como se le ha catalogado al Distrito Federal y zona conurbada, donde la explosión demográfica, los problemas económicos, y no con menos influencia la falta de espacio geográfico, han sido causa de la existencia y multiplicación de localidades bajo el régimen de propiedad y condominio, especialmente habitacional, amen de que seguirá proliferando.

En el presente trabajo se aborda la problemática de este régimen y se hacen distintas consideraciones acerca de la función que realiza la Procuraduría Social, que es una institución concebida como un medio de control administrativo del Poder Ejecutivo Local, es decir, como un *Ombudsman* o defensor de los derechos del ciudadano, y en ese sentido, se cuestiona su idoneidad desde el punto de vista técnicojurídico. Así, se elaboran distintas propuestas para que en una nueva ley se contemple la creación de un organismo especializado en la materia condominal, que tenga no sólo facultades para intervenir como conciliador sino que también pueda hacerlo como árbitro, para agilizar la solución de las controversias que tanto se presentan; que vigile el cumplimiento de la ley especial; dé asesoría a los condóminos; capacite administradores condóminos; instruya en la formulación de los reglamentos de condominio; cuente con un programa de orientación para quienes viven bajo el régimen de referencia; propale la cultura del mismo mediante cursos o talleres, distribución de folletos

asi como anuncios radiofónicos y televisivos; y que cuente con profesionistas del Derecho especializados en la materia condominal. Incluso se alude, de manera muy general, a la posibilidad de que se creen juzgados especializados en la materia, para que al efecto se hicieran los estudios conducentes a determinar el número idóneo de éstos y hasta qué punto afectaría la carga de trabajo relativa a esta materia en los juzgados civiles de primera instancia y de paz. Asimismo, se hace la propuesta de modificar el contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y que este haga remisión a la ley de la materia cuyo nombre sea "Ley que Regula el Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal". Y en la parte última de la presente tesis, también se proponen algunos textos para nuevos artículos, así como la corrección de otros ya existentes en la vigente ley.

CAPÍTULO PRIMERO.

GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

I. Régimen triangular de propiedad.

El hombre siempre ha necesitado apoderarse de diferentes bienes que se encuentran en el medio natural en que se desenvuelve, para satisfacer sus necesidades. En un principio no eran más que los considerados como básicos y los utensilios indispensables para la caza, pesca y recolección de frutos. Más tarde, al hacerse sedentario y dedicarse a la agricultura y ganadería, tuvo que apoderarse de una porción de tierra para fijar su residencia.

A lo largo de la Historia, este aspecto de la propiedad ha tomado gran importancia jurídica, pues habiendo en el Mundo hombres y cosas, no puede concebirse a éstos sin ellas, y por esa razón la legislación en este orden lleva por finalidad regular las relaciones de los hombres, en razón de las cosas que les pertenecen en propiedad.

Con motivo de la convivencia entre los seres humanos, surgió la necesidad de organizarse jurídicamente y regular el derecho de propiedad, mismo que ha variado según la época y el lugar. Concretamente en México, nuestra Constitución, da las bases fundamentales de tan importante derecho en su artículo 27, de cuya lectura podemos inferir que la propiedad es de tres tipos en nuestro orden jurídico mexicano, que son: pública, privada y social.

a) Propiedad pública.

Con relación a este tipo de propiedad, es menester reparar en los conceptos de propiedad originaria, dominio directo de la nación y propiedad de la nación a que se refieren los párrafos 1º, 4º y 5º del artículo 27 citado.

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

Así, podemos considerar a la propiedad originaria como el derecho que ejerce el Estado sobre tierras y aguas comprendidas en el territorio

nacional, respecto de las cuales tiene la facultad de transmitir su dominio a los particulares.

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

En el párrafo siguiente se incluye de manera complementaria, el dominio directo sobre las aguas públicas, es decir, las de los mares territoriales; aguas marinas interiores; esteros que se comuniquen con el mar; lagos interiores de formación natural; ríos y afluentes; lagunas, etc. En este párrafo se utiliza la expresión "propiedad de la nación", no obstante de la lectura de los párrafos mencionados se colige que las expresiones a que nos hemos referido se utilizan en nuestra Carta Magna con igual sentido para aludir a la propiedad pública, cuyo régimen lo encontramos en el párrafo sexto que alude a la inalienabilidad e imprescriptibilidad.

Relacionando los arts. 27, 42 y 43 constitucionales, podemos decir que el territorio nacional es propiedad pública o del Estado, considerando que éste se conforma por la superficie, el subsuelo, aguas interiores, determinadas extensiones marítimas y el espacio aéreo que le corresponde, sobre los que ejerce su soberanía.¹

Sin embargo, no hay acuerdo en doctrina respecto a que el territorio nacional pertenece al Estado. Por una parte, hay quien considera que sólo es "el lugar geográfico determinado en donde se pueden imponer las decisiones soberanas de dicho Estado."² Por otra parte, el maestro Nava Negrete señala que una de las corrientes dadas en Derecho Administrativo

¹ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. LV Legislatura, Instituto de Investigaciones Legislativas. Mexicano ésta es tu Constitución. Novena edición. Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, S.A. México, 1994. pp. 169 infra y 170.

² Cf. Martínez Morales, Rafael I. Derecho Administrativo, segundo curso. Harla, S.A. México 1991. p. 47.

considera que sí existe una propiedad que tiene el Estado respecto de su territorio o bienes, y que siendo correcta esa corriente, es la que siguen las Constituciones del mundo occidental.³

Coincidimos con la tesis del Estado propietario, ya que es una persona jurídico-colectiva y como tal, es centro de imputación de normas jurídicas, de manera que puede contraer obligaciones y ser titular de derechos entre los cuales figura el de propiedad. Por otra parte, el primer párrafo del art. 27 constitucional reputa como de su propiedad las tierras y aguas del territorio nacional y desde luego, en su carácter de propietario tiene la facultad legítima de transmitir su dominio a terceras personas.⁴

Ya dijimos que la propiedad del Estado es inalienable e imprescriptible, además de ser inembargable. Pero no todos los bienes de propiedad pública están protegidos de esa manera.

Al respecto la Ley General de Bienes Nacionales, señala que el patrimonio de la nación está compuesto, tanto por los bienes de dominio público de la Federación como por los de dominio privado de la misma (art.1o). Estos bienes se encuentran enumerados en los dos artículos siguientes, que a la letra señalan:

art.2o.- "Son bienes de dominio público:

- I.-Los de uso común;
- II.-Los señalados en los artículos 27, párrafo cuarto, quinto y octavo, y 42 fracción VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- III.-Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II del artículo 3o. de esta Ley;
- IV.-El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;
- V.-Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a estos, conforme a la ley;
- VI.-Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles de propiedad federal;
- VII.-Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles;
- VIII.-Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;

³ Nava Negrete, Alfonso. Derecho Administrativo Mexicano. Primera edición. Fondo de Cultura Económica. México, 1995. p.231.

⁴ Cf.Burgoa Orihuela, Ignacio. Las Garantías Individuales. 24a. edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992.p.465.

IX.-Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

X.-Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

XI.-Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos; y

XII.-Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida a los inmuebles de la Federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional.

XIII.-Los meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, pétreos, o de naturaleza mixta, procedentes del espacio exterior, caídos y recuperados en el territorio mexicano, en términos del reglamento respectivo."

art.3o.- "Son bienes de dominio privado:

I.-Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2o. de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;

II.-Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieran construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso;

III.-Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;

IV.-Los que hayan formado parte de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

V.-Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;

VI.-Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación;

VII.-Los bienes muebles o inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero;

VIII.-Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas

territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

También se consideran bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su

naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología."

De los bienes mencionados en los dos artículos que anteceden, sólo son inalienables, imprescriptibles e inembargables los de dominio público de la Federación.

b) Propiedad social.

En el régimen triangular de propiedad que reconoce nuestra Constitución, aparece la llamada propiedad social y ésta no es otra que la ejidal y comunal. Dicha forma de propiedad se conoce por las normas y principios que rigen en derecho agrario y que son, desde luego, distintas a las que el Estado ha dictado en materia civil, sin constituir tampoco formas de propiedad estatal como se verá en este inciso.

El art. 27 constitucional reconoce a los núcleos de población ejidales y comunales; da las bases a fin de que la ley proteja sus tierras para el asentamiento de esos grupos, así como el aprovechamiento de las mismas y de los bosques y aguas de uso común; prescribe el derecho de los ejidatarios para adquirir el dominio de sus parcelas, cubriendo los requisitos de ley; señala la amplitud que pueden tener dichas unidades de dotación parcelarias; hace la remisión a la ley reglamentaria de lo tocante a la restitución de tierras, bosques y aguas; declara la protección de tierras, bosques y montes de pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades; señala las extensiones que deben tener las tierras para no ser consideradas como latifundios, y cual es la pequeña propiedad agrícola, etc. (fracciones VII, VIII, IX, XV, XVII, XVIII, XIX y XX).

Aunque a partir de las reformas de 1992 se da por concluido el reparto agrario, no debemos entender que la propiedad social ha dejado de existir, pues como vimos en el párrafo anterior, las propiedades ejidales y comunales siguen estando protegidas, así como la integridad territorial de los pueblos indígenas, según se lee en el artículo que comentamos.

A este tipo de propiedad se le llama social por las características especiales de protección que le otorga nuestra Carta Magna, es decir, por el sentido social que se le ha dado en su artículo 27 y por las disposiciones que encontramos en su ley reglamentaria en materia agraria.

Las tierras ejidales, a diferencia de las de dominio público, sí son prescriptibles (art. 48 Ley Agraria) siempre y cuando no se trate de las

destinadas al asentamiento humano, o que se trate de bosques o selvas. Es requisito para ello que dichas tierras se hayan poseído en concepto de titular de derechos de ejidatario, de manera pacífica, continua y pública durante cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez años en caso contrario. En tal virtud el poseedor adquirirá sobre esas tierras los mismos derechos que los ejidatarios sobre su parcela.

En cuanto a la inalienabilidad hay que tomar en cuenta lo siguiente: el art. 9 de la Ley Agraria prescribe que los ejidos tienen personalidad y patrimonio propio. Dentro de dicho patrimonio se incluyen las tierras y aguas que les han sido dotadas o las que hayan adquirido por otros medios.

En el régimen ejidal pueden distinguirse las tierras del asentamiento humano, las tierras de uso común y las tierras parceladas.

Respecto a las primeras, la ley referida señala que éstas son las que "integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal" (art.63) y se ubica donde lo resuelva la Asamblea de Ejidatarios (art.23, fracc. VII). Por su parte el art. 64 las declara inalienables, imprescriptibles e inembargables, con la excepción de que el núcleo de población aporte tierras del asentamiento al Municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos con la intervención de la Procuraduría Agraria.

En nuestra opinión, existe otra excepción para enajenar porciones de estas tierras destinadas al asentamiento humano, ya que el artículo 89 de la misma ley (relacionado con la parte final del 65 y el 87) señala que "En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de una población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos."

De lo anterior se desprende que existe la posibilidad de enajenación de tales terrenos siempre y cuando se respete el derecho del tanto referido, y en ese sentido, si no se hace uso de tal derecho, pueden adquirir personas ajenas al Ejido.

A partir de la lectura del párrafo tercero del art.64, relacionado con el primer párrafo del art.68, se colige que los solares de la zona de urbanización del ejido sí son enajenables, prescriptibles y embargables. Y

por otra parte, para reafirmar lo que hemos dicho el art. 69 señala que los actos jurídicos posteriores a la entrega que haga el Registro Nacional Agrario, de los certificados con los que se acredita la propiedad de dichas porciones de tierra, se regirán por las normas del derecho privado.

En cuanto a las tierras de uso común, éstas son las que constituyen el sustento de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por las tierras que no hayan sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni se trate de tierras parceladas (art. 73). Dichas tierras también son imprescriptibles, inalienables e inembargables (art. 74), con la excepción prevista en el art. 75, pues según éste, el núcleo de población puede enajenar ciertas porciones, cuando haya manifiesta utilidad, a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga participación el ejido o los ejidatarios.

Por último, las tierras parceladas son aquellas cuyo aprovechamiento, uso y usufructo corresponde a los ejidatarios (art. 76). Estos derechos reales pueden ser transmitidos sin problemas (art. 80), pero para enajenar el derecho real de propiedad se requiere cancelar la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional e inscribir el título que al efecto expida dicha dependencia, en el Registro Público de la Propiedad (art. 82), pues una vez hecho esto, tal propiedad se regirá por el derecho común, con la restricción adicional de respetar el derecho del tanto prescrito en los artículos 84 y 85, y con el beneficio fiscal para el campesino, de no pagar impuestos o derechos federales en la primera enajenación a persona extraña al núcleo de población (art. 86).

c) Propiedad privada.

Este tipo de propiedad es la que se rige principalmente por el derecho común o derecho privado, a diferencia de la pública y de la social, a las que sólo se aplica por la vía de la supletoriedad e integración.

Cabe resaltar que la propiedad de los particulares no sólo se rige por las normas de Derecho Privado, pues ésta, "sujeta a los tradicionales códigos civiles se somete cada vez con mayor frecuencia y amplitud a la legislación administrativa. El derecho de construcción, del urbanismo, ecológico, de la salud, tributario, de pesca, minero, turístico, entre varios más, invaden cotidianamente la vida de la propiedad privada."⁵

⁵ Nava Negrete. Op. Cit. pp. 233 y 234.

Por regla general, este tipo de propiedad es enajenable, embargable y prescriptible, salvo algunas excepciones que contempla la ley. Esto significa que las personas físicas o jurídicas colectivas titulares de tal derecho sobre determinada cosa, pueden alienarla por medio de compraventa, donación, permuta, mutuo, renta vitalicia, etc., o gravarla constituyendo un derecho de usufructo, de servidumbre, con un derecho real de garantía, o con todos ellos al mismo tiempo; significa que también existe la posibilidad de que los bienes sean embargados para hacer efectivo el cumplimiento de una obligación fiscal, familiar, contractual, etc., y por último, significa que dichos bienes pueden ser adquiridos por terceros a través de la usucapión o prescripción adquisitiva.

II. Elementos básicos que rigen el derecho de propiedad.

a) Definición y fundamento.

La propiedad es el principal y más amplio de los derechos reales, puesto que los demás pueden considerarse como secciones o partes de la misma. Por ello es prudente saber primero, qué es un derecho real.

Tal derecho se caracteriza por recaer sobre una cosa, de manera inmediata y directa; además se ejerce no sólo frente a una persona determinada, sino frente a todas aquellas ajenas al titular.⁶

El derecho real "es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona."⁷

Rojina Villegas, al tratar la definición de propiedad, señala que "ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto."⁸

⁶ Puig Bratau, José. Compendio de Derecho Civil. Vol. III. Primera edición. Editorial Bosch. Barcelona, 1989. p. 2.

⁷ Bonnetcase, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. Traducción y Compilación de Enrique Figueroa Alfonso. Editorial Harla, S.A. México, 1993. p. 468.

⁸ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano., Tomo tercero. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1991. p.289.

El derecho real de propiedad puede identificarse por las facultades que el titular tiene respecto de una cosa; sin embargo no se puede determinar sólo tomando en cuenta éstas, sino que deben considerarse también las limitaciones, prohibiciones y restricciones que la ley impone para ese derecho. Es por ello que el aprovechamiento total de una cosa debe entenderse en sentido jurídico, como lo señala el maestro Rojiza, ya que su titular puede usar, gozar y disponer de la cosa de una manera casi absoluta, es decir, sujetándose a las limitaciones, prohibiciones y restricciones que las leyes vigentes le impongan.

Así, puede entenderse como propiedad "el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestos por el legislador de cada época"⁹

El Código Civil para el Distrito Federal, en el título cuarto del libro segundo, relativo a la propiedad, no incluye definición alguna, sin embargo sus artículos 830, 831 y 836 nos dan una idea clara de lo que se ha dicho:

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

"La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización" (art. 831).

"La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo " (art. 836).

En otro orden de ideas, y con relación al fundamento de la propiedad, cabe recordar lo que apuntamos en los primeros tres párrafos del presente capítulo, es decir, que el hombre desde tiempos muy remotos tuvo que apoderarse de determinados objetos y animales (vegetales, peces, semovientes, etc.) para satisfacer sus necesidades de subsistencia. Después, cuando dejó de ser nómada se apoderó por ocupación de una porción de tierra para sembrarla y criar algún tipo de ganado, fijando así su residencia, "echando raíces", como se dice comúnmente.

Así pues, a lo largo de la historia, este aspecto fue cobrando gran importancia de modo que los pueblos, en distintas partes del mundo lo

⁹ Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Segunda edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, México, 1980. p. 216.

fueron regulando y asegurando de ésta manera una convivencia pacífica entre los hombres.

En este orden de ideas, la legislación ha sido y es la que da forma y contenido al derecho de propiedad, dando fundamento jurídico al mismo, estableciendo normas sobre las diversas disquisiciones que deben considerarse, abordando las facultades del titular y determinando las limitaciones, prohibiciones, restricciones, e incluso determinadas cargas, amén de que se contempla la posibilidad de la expropiación.

En nuestro sistema jurídico, es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, nuestra Carta Magna, la ley suprema que da las bases fundamentales del derecho que nos ocupa, según ya comentamos al principio de este capítulo.

En este tenor, podemos decir que el artículo 27 constitucional es el fundamento legal básico que rige a la propiedad en México, y que es tal norma en la que se fundan las leyes que versan sobre tal derecho, es decir, sus leyes reglamentarias.

b) Modalidades de la propiedad.

Según el diccionario Larousse, que concuerda con todos los de uso común, se entiende por modalidad lo siguiente:

“Modalidad F. Modo de ser o de manifestarse una cosa. // Categoría.

La anterior expresión, señala Fernández Del Castillo, “...es una palabra reciente en la lengua castellana, a la cual se introdujo por la palabra francesa *modalité*, empleada en el lenguaje científico para designar ciertos aspectos que revisten las cosas, o sea una cualidad de ellas que sirve para considerarlas desde un punto de vista especial; el vocablo es muy utilizado en filosofía, en la que, de las dos partes que se consideran en las cosas, es decir la substancia y los accidentes, a cada uno de estos últimos que son forma, figura, lugar, tiempo, clase, patria y nombre, se les intitula modalidad...”¹⁰

¹⁰ Fernández Del Castillo, Germán. La propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. Escuela Libre de Derecho. Fondo para la Difusión del Derecho. México, 1987.p. 64.

En pocas palabras, podemos decir que las modalidades corresponden a los accidentes de las cosas, y a cualidades de las mismas que sirven para considerarlas desde un punto de vista especial.

Ahora bien, si buscamos en el Código Civil, vamos a encontrar que éste no alude a las modalidades de la propiedad, ya que al hablar de "modalidades" solamente lo hace con relación a las obligaciones, en el título segundo del libro cuarto, capítulos I y II. Al respecto señala el maestro Gutiérrez y González que de las mencionadas en dicho título, sólo son verdaderas modalidades la condición y el plazo, mismas que pueden aplicarse a la propiedad; entendiendo que modalidad, es "cualquier circunstancia, calidad o requisito, que en forma genérica, pueden ir unidos a la substancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho."¹¹ Concluyendo que modalidades de la propiedad son, la que está sujeta a condición resolutoria y la sujeta a plazo.

En la primera, propiedad resoluble, si llega a suceder el hecho a que está sujeta su eficacia, se resuelve; de lo contrario ésta pierde su modalidad y queda como propiedad pura y simple. Los ejemplos que ofrece el maestro son, el caso de la donación cuando sobrevienen hijos y el siguiente: "...Véndeme tu casa en un millón de pesos, sujeta la compra a la condición resolutoria de mi salida al extranjero...me entregas desde ahora la finca, y yo te pago el precio. Si el próximo presidente de la República es mi amigo como te indico, y me manda de embajador, entonces la venta se resuelve: yo te devuelvo tu casa, y tu me devuelves el precio que te entregué, menos una parte por concepto del uso que hice de la misma. Si mi amigo no sale electo presidente del país, entonces la venta queda firme, como si no hubiera estado sujeta a condición resolutoria."¹²

La propiedad sujeta a plazo, señala el autor, es la propiedad temporal y sólo opera, en el caso del reporto, en el fideicomiso en el que se transfiere la propiedad de alguna cosa y en la propiedad que tiene el Estado sobre los bienes que expropia a los particulares, sin haberlos destinado, en un plazo de cinco años, al fin por el cual se expropiaron, ya que transcurrido este tiempo los particulares pueden recuperar sus propiedades a través del llamado derecho de reversión. El Estado tendría en ese lapso de tiempo una propiedad temporal sujeta a plazo por ministerio de la Ley de Expropiación.¹³

¹¹ Gutiérrez y González. Ibid. pp. 218 y 219.

¹² Ibid. pp. 251 y 252.

¹³ Ibid. pp. 252 y siguientes. Cf. Artículos 259, 346 y 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Tales consideraciones que hace el citado jurista, nos parecen acertadas, pero no estamos de acuerdo en negar que la copropiedad sea una modalidad del derecho real de propiedad. Disentimos del maestro, por las siguientes consideraciones:

Primera. En otra parte del libro citado, niega que la copropiedad sea también una modalidad de la propiedad, pues para serlo señala: "...tendría que reunir las características que ya se desprenden del concepto de modalidad que expuse en el apartado 154, y con poco que se piense, se concluirá que esta forma especial que se presenta para el derecho real de propiedad, es sólo aplicable a los derechos reales, y no a otras figuras jurídicas, hechos o derechos."¹⁴

Segunda. De lo anterior se desprende que el autor estima necesario, para que una modalidad de la propiedad se considere como tal, que la misma sea aplicable a otras figuras jurídicas, hechos o derechos, como sucede con la condición y el plazo, que además de ser modalidades de la propiedad lo son también de las obligaciones.

Tercera. Nosotros no consideramos que toda modalidad de la propiedad, tenga forzosamente que ser aplicable a las obligaciones, a otras figuras jurídicas, hechos o derechos, pues las modalidades de la propiedad lo son de ésta, independientemente que coincidan en serlo de los anteriores.

Cuarta. La definición que da el jurista citado es perfectamente aplicable, desde luego, al plazo y a la condición, pero también con un poco de lógica y tomando en cuenta los elementos de su propia definición, podemos inferir que para considerar a algo como una modalidad, debe ser en primer lugar, una de estas tres cosas: a) circunstancia, b) calidad, o c) requisito; en segundo lugar, cualquiera de los anteriores ("a", "b", o "c") en forma genérica pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, aún cuando cambien los accidentes, esto es muy importante porque si se altera estaremos en presencia ya no de una modalidad, sino de una modificación sustancial; en tercer lugar, dicha sustancia puede ser: 1) de un hecho, 2) de un acto jurídico, ó 3) de un derecho.

Quinta. La modalidad que implica la copropiedad, va unida efectivamente a la sustancia no de un hecho, por supuesto, tampoco a la sustancia de un acto jurídico, esto es obvio, pero sí a la sustancia de un derecho, concretamente al derecho real de propiedad, y éste en calidad^{b)} de

¹⁴ Ibid. p. 305.

derecho compartido conserva la sustancia, sólo que está dividida en partes alicuotas, pero no por tal circunstancia^{a)} se convierte en un hecho o en un acto jurídico. La copropiedad no modifica la sustancia del derecho real que nos ocupa, sino que solamente afecta con relación al número de personas a quienes corresponde tal derecho, que por lo menos como requisito^{c)} lógico tienen que ser dos.

Sexta. El autor señala que al no darse el elemento "...de que la copropiedad se pueda dar en cualquier tipo de figura jurídica que no sea precisamente un derecho real o en especial la propiedad, falta el elemento 'generalidad' que deben tener las modalidades, y resulta jurídicamente imposible sostener ya que la copropiedad sea una modalidad."¹⁵ Este criterio que sigue el autor no me parece acertado, pues de reconocer tal "generalidad" como elemento indispensable, resultaría que tampoco la condición y el plazo son modalidades, ya que si bien pueden aplicarse a las obligaciones y al derecho real de propiedad dudo que puedan aplicarse a "cualquier tipo de figura jurídica", como él mismo lo señala, pues éstas son realmente muy variadas en el Derecho. Así, por ejemplo, no podríamos hablar de la paternidad sujeta a condición o de la filiación sujeta a plazo, o de un acto jurídico como el matrimonio, sujeto a determinado plazo o condición.

En este orden de ideas, sostenemos que las modalidades de la propiedad no deben forzosamente ser aplicables a **cualquier figura jurídica, a cualquier hecho y a cualquier derecho** también; basta con que sean aplicables al derecho que nos ocupa, al derecho real de propiedad.

Además, y como un dato interesante que debemos incluir, Fernández Del Castillo señala que "las modalidades de las obligaciones en Derecho Francés, son la condición suspensiva, la condición resolutoria y el término; y respecto de la propiedad, los autores agrupan diversos aspectos de ella, como las condiciones y términos a que puede estar sujeta la propiedad hacen relación de las diversas disquisiciones que hay sobre este particular, o los diversos estados de indivisión, etcétera."¹⁶ También señala que, en castellano la palabra modalidad se utiliza para significar el modo de ser de alguna cosa, es decir, las determinadas y variadas formas que puede tener, sin que por ello se cambie su esencia.¹⁷

¹⁵ Loc. Cit.

¹⁶ Fernández Del Castillo. Op. Cit. p. 64.

¹⁷ Idem.

En nuestra opinión, y apoyándonos en lo que hemos apuntado con antelación, consideramos acertado pensar que la nuda propiedad y la copropiedad, son también modalidades del derecho que nos ocupa, ya que implican variadas y determinadas formas de propiedad sin dejar de serlo, pues se refieren a cualidades de la misma que sirven para considerarla desde un punto de vista especial. Respecto a la primera, señala Jorge Mario Magallón: "... cuando todos los derechos, inherentes naturalmente a la propiedad, están reunidos en la persona del propietario, tiene el dominio pleno. Si la facultad de usar y de gozar de la cosa está separada de la propiedad y transferida a otra persona como un derecho real, entonces el dominio se llama no pleno, menos pleno o nuda propiedad..."¹⁸ Y con relación a la copropiedad, el artículo 938 del Código Civil señala que ésta existe cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

También podríamos considerar desde un punto de vista especial a la propiedad derivada del régimen de propiedad y condominio, el cual puede definirse "...como la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda o local, como unidad privativa de las que un 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."¹⁹

Por otra parte, es acertado pensar que, para considerar jurídicamente válidas todas las modalidades hasta ahora mencionadas (sujeta a plazo, a condición, pública, privada, social, copropiedad, propiedad condominal y nuda propiedad), éstas deben tener un fundamento legal que las haga existir en nuestro Derecho Positivo.

Sería ilegal, y por lo tanto no existe tal modalidad, una propiedad sujeta a plazo, es decir, la propiedad de una persona respecto de algún inmueble, por ejemplo, sólo durante cierto tiempo en virtud de haberse estipulado así en el título por medio del cual la adquirió. Tal situación no tiene cabida en nuestro derecho civil, pues el art. 2302 del Código de la materia prohíbe la venta con pacto de retroventa, dejando nula la posibilidad de que exista propiedad modal "sujeta a plazo"; ésta sólo tiene cabida en

¹⁸ Magallón Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV. Primera edición. Ed. Porrúa S.A. México, 1990. p.50.

¹⁹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil.. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1990. p. 392.

Derecho Mercantil como se dijo anteriormente, de manera que no se puede generalizar.

Efectivamente, toda modalidad de la propiedad debe basarse en la ley para que fundadamente se le considere como tal.

Como ya se mencionó con antelación, el fundamento de la propiedad lo encontramos en el multicitado artículo 27 de nuestra ley suprema. El mismo habla de "modalidades" pero no con el sentido que hemos expuesto en éste apartado y que consideramos correcto, ya que en el párrafo tercero del artículo referido la expresión "modalidades que dicte el interés público" se identifica con las limitaciones, restricciones o prohibiciones, que podemos encontrar en las leyes, impuestas a la propiedad privada.

En este orden de ideas, y según lo expuesto en este inciso, nosotros no consideramos a la palabra modalidad, como sinónima de limitación, restricción y prohibición.

Hay un detalle parecido en el mismo artículo 27 donde el legislador, para referirse al Estado, utilizó la palabra "nación".

El criterio que citamos a continuación coincide con lo que señala el maestro Ignacio Burgoa, respecto a las modalidades, no como variadas y determinadas formas de propiedad que deben ser estudiadas desde un punto de vista especial, sino como limitaciones, prohibiciones o restricciones.

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA.. La Suprema Corte ha establecido que " Por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, que modifique la forma jurídica de la propiedad. Son pues, dos elementos los que constituyen la modalidad: el carácter general y permanente de la norma que la impone y la modificación substancial del derecho de propiedad, en su concepción vigente. El primer elemento exige que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad, sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduzca un cambio general en el sistema general y, a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento, esto es, la modificación que se opere en virtud de la modalidad, implica una limitación o transformación del derecho de propiedad; así, la modalidad viene a ser un término equivalente a la limitación o transformación. El concepto de modalidad se aclara con mayor precisión, si se estudia el problema desde el punto de vista de los efectos que aquella produce, en relación con los derechos del propietario. Los efectos de las modalidades que se impriman a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en

virtud de las limitaciones estatuidas por el poder legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho.

PRECEDENTES:

Amparo civil directo 2995/54. Fajardo de Ancona Julia y coagraviados. 3 de mayo de 1954. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Semanario Judicial de la Federación, tercera sala, quinta época, tomo CXX, p. 589.

El maestro Burgoa Orihuela señala que la imposición de dichas modalidades “ se traduce, bien en restricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas (ocupación temporal, total o simple limitación de los derechos de dominio de que habla el artículo 2 de la Ley de Expropiación), o bien en el cumplimiento, por parte del dueño de éstas de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas...”; señala que de acuerdo con la prevención constitucional antes referida “el Estado o la nación, por conducto de sus autoridades puede llevar a cabo actos limitativos o prohibitivos de los derechos que de la propiedad se derivan para su titular (uso, disfrute y disposición), así como imponer a éste el cumplimiento obligatorio de un hecho positivo .”²⁰

Es por lo anterior que todo lo relacionado con este tópico, lo abordamos más adelante en el subcapítulo III, relativo a las limitaciones y alcances del derecho de propiedad.

c) Medios para adquirir la propiedad.

Esta expresión alude a las posibilidades mediante las cuales una persona puede adquirir la propiedad de alguna cosa.

Existen distintos ejemplos de medios jurídicos adquisitivos de la propiedad, como el caso de la expropiación, que opera en el campo del Derecho Administrativo; el reporto y el fideicomiso²¹ en el que se transmiten bienes en propiedad, regulado por el derecho mercantil; o la dotación, que operaba en nuestro país hasta antes de las reformas de 1992 en Derecho Agrario. No obstante , para los alcances de esta tesis, sólo abordaremos aquí los medios adquisitivos que operan en el Derecho Civil.

²⁰ Burgoa Orihuela. Op. Cit. p. 466.

²¹ Ver los artículos 259, 346, 351 y 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dichos medios nos dan la idea de cuales son los títulos o canales jurídicos, mediante los cuales un bien entra a formar parte del patrimonio de una persona. Así, por ejemplo, si compro un terreno, si me regalan un carro, o si a mi hermano le cambio mi casa por la suya, los medios o títulos jurídicos serán los contratos de compraventa, donación y permuta respectivamente.

Desde luego los contratos no son la única manera o los únicos medios para adquirir, que se contemplan en nuestro Derecho Positivo Civil, en realidad son muy variados como puede apreciarse a continuación:

a) Los contratos.

A través de este medio jurídico se facilita la circulación de los bienes, de unas manos a otras para adquirirlos en propiedad, ya sea por medio de:

1) Compraventa.- En la que el comprador adquiere la propiedad de una cosa pagando un precio cierto y en dinero;

2) Donación.- En la que gratuitamente el donatario recibe en propiedad una parte o la totalidad (en sentido jurídico) de los bienes presentes del donatario;

3) Permuta.- En la que una persona adquiere una cosa entregando en propiedad otra, o entregando la mayor parte del valor de lo que se recibe con una cosa y el resto en numerario;

4) Otros contratos a través de los cuales se puede adquirir la propiedad, como es el caso de la renta vitalicia, el mutuo y la sociedad civil.

b) La sucesión por causa de muerte .

Puede ser que al morir una persona haya dejado testamento en el que nombre a sus herederos, en cuyo caso se abre la sucesión testamentaria. Si solamente se instituye un heredero, éste adquiere la totalidad del patrimonio del fallecido, llamado de *cujus*; si son dos o más, éstos adquieren respecto del patrimonio sucedido una parte alícuota e igual, siempre que no se haga designación en concreto del bien o los bienes que a cada uno corresponden, pues de hacerse, estaríamos en presencia ya no de herederos sino de legatarios, que adquieren a título particular, a diferencia de los primeros que adquieren a título universal.

Además de la mencionada sucesión testamentaria, existe la sucesión legítima, que se abre por distintas razones, es decir, porque no hay testamento, o porque el otorgado es nulo o perdió validez; porque el testador no dispuso de todos sus bienes, en cuyo caso la sucesión legítima se abre sólo respecto de la parte del patrimonio no comprendida en el testamento; porque el heredero no cumple con la condición que se le impuso; porque el heredero fallece antes que el testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, si no se ha nombrado persona que lo sustituya (art. 1599 del Código Civil para el Distrito Federal). Este tipo de sucesión se rige por las normas que en el Código Civil se determinan para tal vía, en la cual lógicamente no hay legados y quienes pueden adquirir la propiedad, en este caso, son las personas que tienen derecho de heredar, es decir, los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o el concubinario, cuando legalmente se tiene tal carácter.

c) La prescripción positiva.

Este medio llamado también prescripción adquisitiva o usucapión, opera mediante la posesión de un bien prolongada en el tiempo. Dicha posesión debe ser en concepto de propietario, de manera continua, pacífica y pública.

El tiempo necesario para que opere tal prescripción depende de la buena o mala fe del poseedor. En el primer caso se requieren cinco años para los inmuebles y tres para los muebles; cuando hay mala fe, se requiere una posesión de diez años para los primeros y de cinco para los segundos.

Por otra parte, e independientemente de los plazos señalados para que se prescriban los bienes inmuebles, el art. 1552 establece que se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado para los mismos "si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."

d) Adjudicación.

Existe la adjudicación meramente declarativa como ocurre en las herencias, que la propiedad se adquiere desde la muerte del sucedido y en este caso por la adjudicación sólo se declara la asignación de bienes. Por

otra parte, la adjudicación con efecto atributivo sí opera como medio para adquirir la propiedad. El maestro Domínguez Martínez señala que ésta tiene lugar "...cuando la autoridad conocedora de un procedimiento contencioso-patrimonial, transmite al acreedor en pago de su crédito o a un tercero que ha cubierto su precio, también para el pago del crédito de aquél, la propiedad de un bien perteneciente al deudor y que por hipoteca, prenda, embargo, o en general, por cualquier otra figura adecuada, lo hacía estar afecto a ese pago."²² Señala también el autor que la adjudicación "en pago o por remate, como culminación de un procedimiento administrativo o judicial, si tiene efectos traslativos autónomos y es por ende un medio constitutivo del derecho de propiedad..."²³

e) Ocupación.

La ocupación es la forma de adquirir la propiedad de cosas que no implica la transmisión de bienes de un patrimonio a otro, ya que estas no tienen dueño o bien, se ignora quién es. Este modo para adquirir la propiedad, señala Bonnetcase, "...consiste esencialmente, en el hecho de tomar posesión de una cosa no perteneciente a nadie, con la intención de adquirir su propiedad..."²⁴

Según nuestro Código Civil este medio para adquirir la propiedad sólo opera respecto de cosas muebles y el mismo ordenamiento señala distintos casos, que son los que se apuntan enseguida:

1.- Apropriación de animales por caza o captura de ellos (arts. 854 a 867 y 870 a 873 y conforme a las disposiciones que con relación a estas actividades contienen leyes y reglamentos administrativos), o apropiación de animales domésticos conforme a las disposiciones relativas a los bienes mostrencos (arts. 874 y 774 al 784).

2.- Apropriación de animales por medio de la pesca y apropiación de perlas en aguas de dominio público, conforme a las leyes y reglamentos respectivos (art.868), y en aguas particulares en derecho de perla pertenece al dueño quien debe sujetarse a las leyes y reglamentos de la materia (art. 869).

²² Domínguez Martínez. Op. Cit. p.359.

²³Idem.

²⁴ Bonnetcase. Op. Cit. pág. 485.

3.- Apropiación de tesoros encontrados , es decir , de depósitos ocultos de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore (art. 875).

Si una persona descubre un tesoro en terreno de su propiedad le pertenecerá íntegramente, y si lo encuentra otra persona se repartirán lo hallado por partes iguales (arts. 876 y 877), pero si el dueño del terreno no dio su consentimiento para encontrarlo, pertenecerá íntegramente a éste (art. 881). Si hubiere convenio entre el buscador y el dueño del predio se sujetarán a éste para la distribución, pero si no existiere, los gastos y lo descubierto se repartirán por mitad (art. 883). En fin, las disposiciones relativas a los tesoros se encuentran en los artículos 875 al 885.

4.- Apropiación de aguas por su captación. Con relación a este particular el artículo 933 señala que "El dueño del predio en que exista una fuente natural o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas fluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas; pero si estas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten."

Otras disposiciones relativas a este medio para adquirir la propiedad las encontramos en los artículos siguientes, del 934 al 937.

F) Accesión

Por último, se menciona a la accesión como otro de los medios jurídicos adquisitivos, la cual se considera "...como el medio para adquirir la propiedad de una cosa accesoria por el propietario de una principal, a la que la primera se le une o incorpora natural o artificialmente..."²⁵

Con relación a los bienes inmuebles, ésta puede ser natural o artificial, y con relación a los bienes muebles se habla de incorporación, mezcla y confusión.

En esa unión que se da entre dos cosas puede intervenir la voluntad del hombre o bien puede deberse a algún fenómeno natural, pero en ambos casos el dueño de la cosa considerada como principal adquiere la propiedad de la cosa accesoria: " La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que

²⁵ Domínguez Martínez. Ibid. pág. 360.

ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión. " (art. 886).

En virtud del derecho de accesión pertenecen al dueño del bien de que se trate, los frutos naturales, los industriales y los civiles (arts. 866 al 894).

En la accesión en que interviene la voluntad del hombre, es de tomarse en cuenta la buena y mala fe de los sujetos, ya que si el dueño de la cosa principal procede de mala fe, estará obligado a pagar el valor de la cosa accesorio, además de resarcir los daños y perjuicios que le haya causado al dueño de la otra cosa; y si es el dueño de la cosa accesorio quien procedió de mala fe perderá ésta y además, si causa daños y perjuicios, deberá indemnizar al otro interesado por tal concepto.

Con relación a éstas cuestiones subjetivas señala Rojina Villegas que " No puede formularse un principio general para establecer la buena o mala fe, porque son muy diversos los medios para adquirir por accesión; pero sí puede establecerse que toda unión o incorporación hecha voluntariamente por una parte, con conocimiento de que una cosa es ajena supone la mala fe de aquél que une o incorpora cosa de su propiedad a costa de otro. En cambio el desconocimiento de ésta circunstancia con la creencia fundada de que las cosas que se unen o incorporan pertenecen al que hace esa unión, hace presumir la buena fe y, por lo tanto, para determinar su derecho se tomará en cuenta esta circunstancia para la indemnización "²⁶

Accesión natural.

En la llamada accesión natural se dan varios casos, es decir, aluvión, avulsión, formación de isla y cambio de cause de río.

1.- Aluvión.- Puede definirse como "... el acrecentamiento natural que sufren los predios colindante a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riveras..."²⁷

Con relación a éste tipo de accesión el Código Civil señala: "El acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corrientes de agua pertenecen a los dueños de las riveras en que el aluvión se deposite." (art. 908).

²⁶ Rojina Villegas, Op. Cit. p. 319.

²⁷ Ibid. p.320.

2.- Avulsión.- Este tipo de accesión natural puede recaer en una porción considerable y reconocible de un predio ribereño, o en árboles, que hayan sido arrancados y transportados por la fuerza de un río a otro predio que se encuentre más abajo o al otro lado del río. Para que el dueño del predio al que fueron a parar dichos bienes adquiera la propiedad de los mismos, es requerido que transcurra un determinado tiempo y que se den determinadas condiciones.

El artículo 910 señala que “Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y lo lleva a otro inferior, o a la rivera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años contados desde el acaecimiento; pasado éste plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo al que se unió la porción arrancada no haya tomado aún posesión de ella.”

Por su parte el artículo 911 prescribe que “Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno donde vayan a parar, si no los reclaman los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos y ponerlos en lugar seguros.”

3.- Formación de isla.- El maestro Domínguez Martínez señala cuatro posibilidades con relación a la formación de una isla.²⁸ Una de ellas se cuando la corriente de un río se divide en dos brazos, dejando aislado un predio o parte de él; la segunda es por aluvión, es decir, que la corriente del río vaya depositando tierra o sedimentos en el centro de su cause; la tercera posibilidad es la relativa a la avulsión, es decir, puede suceder que la fuerza de un río desprenda una porción considerable de tierra y ésta quede en el centro de su cause; y la cuarta posibilidad que señala el autor, es la disminución en el nivel de agua que corre en el río, dando como resultado una isla rodeada por las aguas del mismo. Cabe señalar también otra posibilidad que es la que se encuentra en el artículo 909 respecto a la formación de isla o terreno descubierto por la disminución de las aguas de lagunas o estanques.

Con relación a este particular el Código Civil señala que “Los dueños de las heredades confinantes con las lagunas o estanques no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inunden con las crecidas extraordinarias.” (art. 909).

²⁸ Domínguez Martínez. Ibid. p.364.

“Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo que sobre el particular disponga la Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal.” (art. 915).

Cuando la formación de isla acaece en los mares territoriales o en los ríos pertenecientes a la Federación, no es difícil determinar a quien pertenecerán, ya que el artículo 913 señala que éstas serán del dominio del poder público.

El problema se presenta en otros casos de formación de isla, pues no resulta tan fácil determinar a quien pertenecerá, en el sentido de que no son aplicables con claridad los principios dados para la accesión en nuestro Código Civil, ya que en el fondo no se trata de una verdadera accesión, es decir, de la unión de dos cosas pertenecientes a dueños distintos.

El maestro Rojina Villegas aporta algunas ideas al respecto y señala que, en aguas de propiedad particular y si la isla se formó por aluvión o por avulsión se aplican simbólicamente los principios de éstas formas de accesión. En el primer caso, tienen derecho a una porción de la isla los dueños de los predios colindantes; en el segundo caso la persona afectada por avulsión tiene, para reclamar su propiedad, dos años contados desde el acaecimiento, y si nadie ha tomado posesión de la misma, en cualquier momento tiene la facultad de recuperar su terreno desprendido; pero para el supuesto de que ya hayan transcurrido los dos años y el dueño del predio colindante, que es el único que se puede beneficiar con la isla así formada, realice actos de posesión sobre la misma, caben dos soluciones que propone el autor de referencia: “Una de ellas sería otorgar el dominio pleno sobre la isla al propietario del predio colindante que ha ejecutado actos de posesión después de transcurrido el término de dos años de abandonada la isla. La otra sería combinar el principio del caso anterior para trazar una línea divisoria imaginaria a la mitad del álveo, y atribuir el dominio por virtud de la posesión que ejerza el propietario del predio colindante sólo en aquella fracción que le corresponda por virtud de la división de la línea, y reservar al propietario de la fracción desprendida el derecho que tiene sobre la otra parte. En ambos casos existen razones para fundar una y otra solución.”²⁹

²⁹ Rojina Villegas. Ibid. p. 321.

Accesión artificial de inmuebles.

En la accesión artificial, a diferencia de la natural, debido a que interviene la voluntad del hombre, se toma en cuenta la buena o mala fe. Al respecto el Código Civil señala: "Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito." (art.904).

En cuanto al dueño del terreno, se entiende que hay mala fe de su parte, cuando éste se da cuenta de que se está edificando, sembrando o plantando (art. 905). La buena fe se colige interpretando a contrario *sensu* estos dos artículos mencionados, o bien cuando ambas partes actuaron de mala fe.

Para determinar cual de las cosas es la que debe considerarse como principal y cual como accesorio, es de tomarse en cuenta lo establecido en el artículo 895 que a la letra señala: "Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece el dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes."

En la accesión artificial de inmuebles se toma en cuenta quién es el sujeto que siembra, planta o edifica; quién es el dueño del inmueble y quién es el dueño de los objetos aplicados en la accesión. Así, se aprecian tres supuestos combinando estos elementos.

En primer lugar, que se utilicen materiales ajenos en terreno propio; en segundo, que se utilicen materiales propios en terreno ajeno; y en tercero y último lugar como supuesto, es que se empleen materiales ajenos en un terreno que también es ajeno.

En el primer supuesto de los tres mencionados con antelación, si el dueño del terreno ocupa materiales ajenos, según el artículo 897, adquiere la propiedad de las semillas, plantas o materiales, pero queda obligado a pagarlos, además de responder por los daños y perjuicios, si procedió de mala fe. Tratándose de plantas, si no han echado raíces y pueden ser sacadas, el dueño de éstas tiene derecho de pedir que así se haga, para su devolución; en ningún otro caso podrá pedirlo, así como tampoco podrá pedir que se destruya la obra para que se le regresen los materiales (art.898), pues debe estarse a lo prescrito por el artículo 897.

El dueño puede reivindicar sus semillas o sus materiales siempre y cuando todavía no estén sembradas o cuando todavía no esté hecha la construcción, respectivamente, ni confundidos con otros (art.899).

El segundo supuesto, lo resuelve el artículo 900: "El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 897, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos."

Hay algo que debería señalar el artículo anterior y es que, el hecho de que el dueño del predio adquiriera lo sembrado debería depender del dueño de las semillas pues al proceder de buena fe se entiende que pidió permiso anticipadamente al realizar la siembra (art. 904 contrario *sensu*). Lo que sí es indiscutible, es que tenga derecho a exigir una renta desde la siembra hasta la cosecha.

Una persona perderá lo que edificó, plantó o sembró en favor del dueño del predio, si procedió de mala fe, es decir, sin pedirle permiso anticipadamente. Además no tendrá derecho de reclamar indemnización ni de retener la cosa, y si el dueño del predio lo quiere podrá pedir la demolición de lo edificado y que se dejen las cosas como estaban antes de la intervención del edificador (901 y 902).

El tercer supuesto de accesión artificial en inmuebles se da cuando una persona utiliza materiales, plantas o semillas pertenecientes a un tercero, y siembra, planta o edifica en un terreno que también es ajeno. Aquí se dan varios aspectos que hay que considerar: si hubo mala fe por parte del tercero conforme al artículo 904 se procederá de acuerdo a los artículos 901 y 902. Habrá buena fe por parte de ese tercero si no se dio cuenta que le agarraron ese material, planta o semillas y no se enteró que se iban a aplicar a su objeto. En éste último caso el dueño del terreno debe responder de manera subsidiaria del valor de los materiales plantas o semillas, cuando el que de mala fe empleó esos objetos no tenga bienes con que responder de su valor y siempre que lo edificado, plantado o sembrado le aproveche (art. 906) a menos que haga uso del derecho concedido por el artículo 902 (art. 907).

Accesión artificial en bienes muebles.

Esta se da cuando dos bienes muebles pertenecientes a distintos dueños son unidos formando uno solo.

Para determinar cual es el bien principal o cual es el accesorio, y con base en esto atribuir la propiedad a alguien, es de tomarse en cuenta como principal el de mayor valor, o si no puede establecerse el valor, será principal la cosa cuyo uso, perfección o adorno se consiguió por la unión de la otra.

Por otra parte el artículo 919 señala: "En la pintura, escultura, bordado; en los escritos, impresos, grabados, litografías, fotograbados, oleografías, cromolitografías y en los demás análogos a los anteriores, se estima accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino."

Con relación a la accesión en muebles, el Código Civil alude a la incorporación, mezcla, confusión y especificación.

La incorporación se da entre bienes muebles, desde luego corporales, pero sólidos, no líquidos, ni polvos, de hecho se excluyen de esta forma de accesión a los granos y semillas, etc.

Si las cosas se pueden separar sin detrimento de éstas, los dueños pueden pedir dicha separación (art. 920). Pero si están unidas de manera que no pueden separarse sin que la accesorio se deteriore, el dueño de la principal tendrá también la posibilidad de pedir que se separen aunque perezca la accesorio, debiendo indemnizar al dueño de ésta última, si es que procedió de buena fe, pues de haber obrado con mala fe estará expuesto a perderla, además de quedar obligado a indemnizar al dueño de la principal por concepto de daños y perjuicios, si los causó.

Por el contrario, si el dueño de la principal es el que obró con mala fe, deberá pagar el valor de la accesorio e indemnizar al dueño de ésta por los daños y perjuicios que le ocasione. Y cuando el propietario de la cosa accesorio pide la separación y para ello tenga que perecer la principal, tendrá que sufrir el dueño de ésta última, dicha pérdida (art. 923).

Si hay mala fe por parte de los dos dueños, se procede conforme a las reglas para la buena fe (art. 924).

La indemnización puede consistir, a elección de quien tiene derecho a ella, en la entrega de una cosa igual en especie, valor, etc., a la que tenía, o bien en el precio de la misma según dictamen pericial (art. 925).

Respecto a la mezcla y confusión señala el Maestro Domínguez Martínez que la primera consiste en la accesión artificial en bienes muebles sólidos y la segunda es la relativa a los líquidos.

Si se mezclan dos cosas por voluntad de sus dueños o por caso fortuito, y en éste último caso no pueden ser separadas sin detrimento de las mismas habrá entre los afectados, una copropiedad de la nueva especie formada, en proporción a la parte que les corresponda, según el valor de las cosas que se mezclaron o confundieron (art. 926).

Si sólo interviene la voluntad de uno de los sujetos mencionados y éste procede de buena fe mezclando o confundiendo cosa propia con otra ajena, los derechos de los propietarios se resuelven conforme a la solución anterior, la del artículo 926, a menos que el dueño de la cosa mezclada sin su voluntad, prefiera recibir la indemnización correspondiente (art. 927). Pero si el que realiza la mezcla o confusión procede con mala fe, perderá el bien de que se trate y además deberá pagar al dueño de la cosa con la que realizó la mezcla o confusión, una indemnización por concepto de los perjuicios que llegara a causarle (art. 928).

Ahora bien, si ambos obraron con mala fe, sus derechos se resolverán como si hubieran procedido de buena fe (art. 932).

Por su parte la especificación es otro tipo de accesión artificial de bienes muebles en la que también importa el valor de las cosas y la buena o mala fe de los sujetos, para determinar a quien corresponde la propiedad del objeto especificado.

En la especificación, una persona emplea materia que no es de su propiedad para formar una cosa distinta, como una estatua o una escultura de bronce por ejemplo.

Para determinar a quien pertenecerá esa nueva especie el artículo 929 señala que si dicha persona, de buena fe utiliza materia ajena, en todo o en parte, hará suyo el resultado siempre y cuando el valor artístico supere al precio de la materia, en cuyo caso deberá retribuirlo al dueño de ésta. Si por el contrario, el precio de la materia es mayor, el dueño de ésta hará suya la obra y tendrá derecho a que se le indemnice por concepto de daños y

perjuicios, deduciendo el valor artístico según como lo hayan tasado peritos en la materia (art. 930).

Por otra parte, si el sujeto que especifica procede de mala fe, perderá la obra en favor del dueño de la materia empleada o si lo prefiere este último, deberá pagar el valor de la misma y una indemnización por los perjuicios que le cause (art. 931).

Además de los medios jurídicos adquisitivos, referidos con antelación, Rojina Villegas incluye a la ley como tal;³⁰ no obstante nosotros coincidimos con la opinión de que la ley no es un medio en sí misma; es en realidad el fundamento común de todos los medios jurídicos para adquirir la propiedad. "La ley no es en sí misma un remedio concreto para adquirir la propiedad de las cosas; el ordenamiento legal señala determinados supuestos a los cuales les atribuye también ciertas consecuencias; de realizarse el supuesto por el acontecimiento correspondiente, que puede ser la celebración de un contrato, el fallecimiento de una persona, la caza y el apoderamiento de un animal, etc., las consecuencias traslativas y por ende las adquisitivas surgen si es a título derivado o simplemente la adquisición si es a título originario..."³¹

Clasificaciones de los medios para adquirir la propiedad.

Las clasificaciones de los medios jurídicos adquisitivos son cuatro, y se toman distintos criterios o puntos de vista para hacerlas, es decir, si la adquisición es a título originario o derivado, si es onerosa o gratuita, si es a título universal o a título particular, si la transmisión de bienes es entre vivos o ésta se da por causa de muerte.

1.- Tomando en cuenta si el medio adquisitivo es originario o es derivado. En el primer supuesto, como señala Bonnecase,³² sólo existe un modo originario de adquirir, es decir, la ocupación. Los medios de adquirir a título derivado, por exclusión son los demás mencionados con antelación.

2.- Tomando en cuenta si la adquisición es a título universal o a título particular. En el primer caso se habla de la herencia legítima o de la herencia testamentaria en las que se adquiere la totalidad de un patrimonio o una parte alicuota de éste. La adquisición es a título particular cuando ésta

³⁰ Ibid. p.314.

³¹ Domínguez Martínez. Ibid. p. 352.

³² Bonnecase, Julien. Ibid. p. 484.

se da con relación a uno o varios bienes determinados, como sucede en el caso de los legados, los contratos, la prescripción positiva, la adjudicación en un procedimiento contencioso-patrimonial, la ocupación, etc.

3.- Desde el punto de vista de las contraprestaciones, los medios para adquirir la propiedad se dividen en onerosos como el caso de los contratos de tal carácter, es decir, la compraventa, permuta, renta vitalicia, sociedad, etc., y por otra parte están los medios gratuitos como es el caso de los legados, la donación, la prescripción adquisitiva, la ocupación y la accesión natural, por citar algunos ejemplos, en los que el adquirente no tiene que cumplir con una contraprestación respecto a persona alguna, es decir, quien adquiere la propiedad no tiene que retribuir a alguien un precio en dinero, prestar algún servicio o entregar algún bien a cambio.

4.- Según que la transmisión sea *mortis causae*, o que ésta opere entre vivos. En el primer supuesto se mencionan a la sucesión testamentaria, a la legítima y al legado.

III.- Limitaciones y alcances del derecho de propiedad.

Ya en el inciso b), del subcapítulo anterior explicamos cómo se entiende en el artículo 27 constitucional la palabra “modalidades”, y dijimos que se utiliza para aludir a las limitaciones, restricciones e incluso prohibiciones que podemos encontrar en la misma Constitución y en las leyes secundarias.

Es preciso distinguir ahora, qué implican esas “modalidades”, como las llama la Constitución, y por otra parte lo qué es la expropiación, pues a esta última no podemos encasillarla dentro de las anteriores, por las siguientes razones: el maestro Gutiérrez Y González señala entre otras, que en la limitación y en la modalidad no opera transmisión alguna de la propiedad, pues éstas sólo versan sobre el régimen jurídico de uso de los bienes, cosa que no sucede con la expropiación, que sí implica pérdida total o parcial de un bien o bienes, según sea el caso, en favor del mismo Estado o de un tercero beneficiado; las limitaciones y modalidades se establecen en la ley como normas de aplicación general para todo aquél cuya situación encaje en el supuesto hipotético que prescribe, mientras que en la expropiación es necesario que exista una necesidad considerada como pública, que la ley establezca cuál es una necesidad pública, y que mediante

decreto se haga la declaratoria correspondiente, que haya notificación personal o se haga ésta mediante publicaciones, según los casos que determine la ley. Concluye el maestro, diciendo que "...limitación y modalidad rigen para todos los propietarios, y en cambio la expropiación se aplica a uno solo e individualizado propietario, o a varios, pero también individualizados."³³

a)Expropiación por causa de utilidad pública.

Para empezar, podemos decir que la expropiación es un acto jurídico unilateral que realiza una autoridad del Poder Ejecutivo, a través del cual y mediante una indemnización puede privar a un particular, en todo o en parte, de la propiedad de un bien o bienes considerados como idóneos para satisfacer una necesidad pública, es decir, para procurarle a la colectividad un bienestar, remediar un mal que padezca o para prevenir un daño que ésta pueda sufrir, resultando dicha privación, de utilidad pública.

En nuestra Carta Magna encontramos a la expropiación como una de las garantías individuales, pues se establece en el párrafo segundo de su artículo 27 que "La expropiación sólo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Dicha norma se incluye en una forma casi idéntica en el artículo 831 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, al señalar que "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Por su parte, el artículo 836 del mismo código establece que, "La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para realizar obras de evidente beneficio colectivo."

Así, puede definirse a la expropiación como "...el acto unilateral del Estado, por conducto de la Autoridad administrativa, por medio del cual priva, para sí o para un tercero, a una persona de un bien de su propiedad, mediante el pago de una retribución, para destinarlo a la satisfacción de una

³³ Gutiérrez y González. Ibid. p. 264 y 265.

necesidad pública, y que sólo con ese bien puede ser satisfecha, en todo o en parte.”³⁴

Con lo anterior, puede apreciarse que la propiedad privada tiene un “tope”, por así decirlo, ya que el particular no tiene la opción de decidir si enajena su propiedad al Estado o no lo hace, considerando por ejemplo, que va a pasar mucho tiempo para que dicha entidad le pague la indemnización de que habla el artículo 27 constitucional, pues habiendo una necesidad pública y siendo su bien útil para satisfacerla, procederá tal expropiación por la causa aludida.

El acto será procedente, aun sin audiencia previa al acto expropiatorio, simplemente se hace el decreto correspondiente; aunque claro, puede promover un recurso administrativo ante la Secretaría de Estado o Departamento Administrativo que esté tramitando el expediente, y por otra parte puede promover juicio de amparo, si estima que se le ha violado la garantía de legalidad en el sentido de que el acto administrativo no cumpla con los presupuestos legales, es decir; que exista realmente una necesidad pública catalogada en la ley de la materia; que el bien expropiado sea idóneo para cubrir dicha necesidad, parte de ella o su totalidad; que la expropiación esté hecha por la autoridad competente; que la privación esté debidamente fundada y motivada.

Por otra parte, y esto es en beneficio del particular, si el bien estuviera debidamente expropiado, es posible que tal persona lo pueda recuperar, haciendo uso del derecho de reversión, en el supuesto de que pasen cinco años sin que el bien haya sido aplicado al objeto por el cual fue expropiado.³⁵

b) Modalidades que dicte el interés público.

Las “modalidades” impuestas a la propiedad privada por la misma Constitución o por otras leyes, al derecho de propiedad, pueden influir en el ejercicio mismo de tal derecho, e incluso pueden darse con relación a la capacidad de terceras personas para adquirirlo.

Como sabemos, en la actualidad la propiedad no es absoluta, pues el propietario no puede disponer de ella en forma caprichosa, de manera que

³⁴ Ibid. p. 257.

³⁵ Ibid. p. 255.

su resultado no sea otro que causar daños a terceras personas. El artículo 16 de nuestro Código Civil vigente, señala que “Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas.”

Por otra parte, de los artículos 840 y 1912 del mismo ordenamiento se desprende que es ilícito ejercitar el derecho de propiedad para causar un perjuicio o un daño a otra persona, y que al darse este supuesto, quien ejercitó su derecho con tales consecuencias, estará obligado a indemnizar al afectado, si se demuestra que su conducta fue con el fin aludido y sin reportarle, asimismo, utilidad alguna.

Pues bien, no puede hacerse un uso abusivo del derecho de propiedad. La ley procura que tal derecho se ejercite de manera que no afecte la armonía debida entre los integrantes de la sociedad. Así, se dispone en distintos preceptos legales lo que en nuestra Carta Magna aparece con el nombre de “modalidades”, al señalar en el párrafo tercero de su artículo 27 que “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...” Estas modalidades no son otra cosa que limitaciones, restricciones o prohibiciones que tienen que ver con el ejercicio mismo del derecho de propiedad o bien con la capacidad de las personas para adquirir determinados bienes.

Particularmente la limitación es “...la carga positiva, o bien la abstención, que el legislador de la época que se considere, impone al titular de derechos, a efecto de que no los ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general.”³⁶

Tomando en cuenta todo lo anterior, apuntamos enseguida distintas limitaciones a la propiedad privada:

a) El dueño de un terreno que quiera construir en él, deberá hacerlo “...con el número de pisos o ‘niveles’ determinados por la autoridad administrativa para esa zona; debe el edificio tener un tipo especial de fachada, debe tener subterráneo para estacionamiento de vehículos, y así cada uno de sus detalles; se le irán fijando por la autoridad las características del edificio.”³⁷

³⁶ Ibid. p. 217.

³⁷ Ibid. p. 215.

Señala el autor citado, que esta restricción de no poder construir como a uno se le antoje, varía según el lugar donde esté situado el inmueble, pues lo anterior sería aplicable a alguien que vive en el centro de la ciudad, por ejemplo, y en cambio a otra persona que vive a las orillas no le serían aplicables tales normas administrativas, pero otras sí, en el caso de que viviera cerca de plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos (ver art. 843 del Código Civil), o cerca de donde se fabrican las armas, por razones de seguridad.

b) Una persona no puede demoler su casa o hacerle modificaciones, si la autoridad administrativa correspondiente se lo prohíbe porque tal inmueble esté considerado en su fachada y tipo de construcción, como monumento histórico o artístico, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (D.O. del 6 de mayo de 1972).

Los propietarios de cosas que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional (art. 833) "... no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes." (art. 834) so pena de castigarse tal infracción como delito, según el Código Penal (art. 835).

c) El propietario de un predio no puede realizar excavaciones o construcción alguna que den como resultado la pérdida de firmeza que sirve de sostén al predio vecino, a no ser que dicho propietario que excave o construya, realice las obras necesarias de consolidación, con la finalidad de evitarle un daño al vecino (art. 839).

Con relación a estas prohibiciones para construir, el artículo 845 señala que " Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fragua, chimenea, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción de lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial."

El particular tampoco puede plantar en su heredad donde se le antoje, tiene que hacerlo por lo menos a dos metros de distancia de la línea que divide su predio y el del vecino, si se plantan árboles grandes; y a una distancia de un metro si se trata de arbustos o árboles pequeños. Esto

seguramente es con el fin de que las raíces de los árboles grandes no causen un daño en el predio vecino y que los arbustos o árboles pequeños no invadan el otro lado con sus ramas llenando eventualmente el piso de hojas y ramas, que desde luego es molesto para el vecino.

d) El dueño único de una pared, no puede disponer de ella de una manera libre, sino que debe sujetarse a lo prescrito por el artículo 849, el sentido de que " ... puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana dista del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo. "

En cierta forma dicha restricción al derecho de propiedad se relaciona con la contenida en el artículo 851 que a la letra señala: "...No se puede tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá del límite que separan las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia."

e) En el artículo 853 también encontramos que el dueño de un predio no puede construir de la manera que quiera, el edificio con las características que desee, debe también sujetarse a lo prescrito por la ley. El artículo de referencia señala que "El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino."

f) La propiedad que sobre el agua tiene una persona, al igual que en otros ejemplos que se han dado, no es absoluta. Quienes en sus predios tengan aguas sobrantes, están obligados según se desprende del artículo 937, a proporcionar la necesaria al dueño de un predio que no las tenga debido a que, para proveerse del líquido en su propiedad, sólo es posible mediante trabajos muy costosos. Así, el dueño del predio en donde no se tiene agua suficiente, o de plano no la hay, puede ejercitar el derecho conferido por el artículo de referencia, exigiendo a los dueños de los predios vecinos donde sí tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la que él requiere, mediante una indemnización determinada por peritos en la materia.

Los dueños de los predios por dónde pasen los tubos y mangueras, para quién necesite del agua la haga llegar a su predio, no pueden oponerse a la colocación de dichos objetos en virtud de la limitación que tienen en su derecho de propiedad, prescrita en el artículo 1078, relativo a la servidumbre de acueducto, el cuál señala : "El que quiera usar agua de que

quiera disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligaciones de indemnizar a sus dueños así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtran o caigan las aguas.”

g) Limitaciones relativas a la servidumbre legal de desagüe y a la servidumbre legal de paso. Ambas implican que contra la voluntad del propietario de un predio tenga que permitir que haya un uso en beneficio de un tercero, según lo establece los artículos relativos.

La primera de las servidumbres mencionadas, se fundamenta en el artículo 1071 que a la letra señala: “Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.”

Por lo que toca a la servidumbre de paso, ésta se contempla en el artículo 1097 el cuál alude al derecho que tiene el propietario de una finca o heredad situada entre otras ajenas de poder pasar entre éstas últimas para poder aprovechar la suya debiendo entregar a los dueños solamente y si ellos la reclaman, una indemnización por concepto de perjuicios que les ocasione el gravamen que implica dicha servidumbre.

h) Otra de las limitaciones al derecho de propiedad privada, que se contempla en normas de carácter administrativo es la que apunta, entre otras, el Maestro Antonio De Ibarrola: “ El propietario de un bosque no puede explotarlo a su arbitrio: debe sujetarse a las normas de la LEY FORESTAL y de su reglamento, que tienen por objeto cuidar de ésta parte de la riqueza nacional. El propietario debe ceñirse a un plan técnico de explotación formulado por la Subsecretaria de Recursos Forestales y de Caza, que vigilará la reforestación.”³⁸

i) En la donación encontramos otra limitación a la propiedad privada, que contiene la ley respecto a la facultad de disposición de una persona sobre sus bienes, al establecer en el artículo 2347 la nulidad de una donación que contempla todos los bienes del que la hace, si no se reserva para sí, en propiedad o usufructo lo necesario para vivir de acuerdo a sus circunstancias.

³⁸ De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Séptima edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1990. p.299.

Por otra parte el artículo siguiente señala que “Las donaciones serán inoficiosas en cuanto perjudiquen la obligación del donante de ministrar alimentos a aquéllas personas a quienes los debe conforme a la ley.”

j) Limitaciones a la propiedad como protección a los incapaces en sus bienes. En primer lugar mencionamos la imposibilidad de que el tutor, aún a petición del pupilo enajene bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos, o muebles preciosos, pues es requisito que tal enajenación responda a una necesidad absoluta o evidente utilidad del incapaz, debiendo justificar tales circunstancias y debiendo tener también la confirmación del curador y la autorización judicial requerida (art. 561).

También con relación a estas limitaciones, el artículo 563 señala que “La venta de bienes raíces de los menores y mayores incapaces, es nula, si no se hace judicialmente en subasta pública. En la enajenación de alhajas y bienes preciosos, el juez decidirá si conviene o no la almoneda pudiendo dispensarla, acreditada la utilidad que resulte al tutelado.

Los tutores no podrán vender valores comerciales, industriales, títulos de renta, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que se cotece en la plaza el día de la venta...”

Al igual que para el tutor, quienes ejercen la patria potestad (el padre y la madre, el abuelo y abuela paternos o maternos, según sea el caso, se incluye también a los adoptantes) no pueden enajenar los bienes inmuebles y los bienes preciosos del hijo si no existe la necesidad absoluta o evidente beneficio y si no la autoriza previamente el juez competente (arts. 395, 414 y 436).

Puede apreciarse de lo anterior, que la incapacidad legal o natural implica, desde luego una limitación al derecho de propiedad. Aún cuando el incapaz y quien sea su representante, quieran disponer libremente de determinados bienes, no lo pueden hacerlo pues la ley prevé determinadas limitaciones a ese derecho, siempre con el objeto de proteger al incapaz en su patrimonio.

k) Ya dijimos con anterioridad que las limitaciones no sólo tienen que ver con las prohibiciones o restricciones que los particulares sufren en su derecho de propiedad, sino que en algunos casos, las mismas influyen también en la capacidad de terceros para adquirirla, como es el caso del artículo 569 que prohíbe terminantemente al tutor comprar para sí, para sus ascendientes, descendientes, hermanos o cónyuge, los bienes del pupilo, aún cuando éste deseara vendérselos, a menos que “...el tutor o sus

parientes ahí mencionados sean coherederos, partícipes o socios del incapacitado.” (art. 570).

También se relaciona con este tipo de limitaciones lo prescrito por el artículo 2324 al señalar que “No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, el secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.”

Por último, mencionamos otras dos limitaciones que influyen en la capacidad de las personas para adquirir bienes. La fracción I del párrafo noveno del artículo 27 constitucional deja ver que si el extranjero, interesado en adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones, no conviene ante la Secretaría de Relaciones Exteriores la llamada “Cláusula Calvo”, no podrá lograr jurídicamente dicha adquisición; y enseguida la misma fracción alude a la incapacidad de los extranjeros para adquirir el dominio directo de tierras y aguas en la llamada franja prohibida, que es de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, lo que significa que por ningún motivo pueden los extranjeros adquirir propiedad raíz en los lugares mencionados.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

I. Generalidades.

Este tipo de propiedad surge en la Edad Media, cuando la imperiosa necesidad de habitación y la imposibilidad de crecimiento a lo largo y ancho de las ciudades amuralladas, fueron causa de que se fraccionara por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas de aquel entonces. Mas tarde, hubieron legislaciones que en algún tiempo la prohibieron, como en Alemania, a finales del siglo XIX en su Código Civil, en Austria, cuya legislación del Registro inmobiliario se pronunció contra dicha figura, también es el caso del Código Argentino que contenía en su artículo 2617 una disposición prohibitiva.¹

En cambio, hubieron y hay actualmente legislaciones que no la prohíben y que no sólo la contemplan, sino que la permiten reglamentándola en una ley especial. Al respecto señala el maestro Borja Martínez, que el primer Código en reglamentar la propiedad horizontal fue el Código Napoleón en 1804, en el que se inspiraron la mayoría de las legislaciones latinas y que sirvió de modelo para la reglamentación de ésta institución. Enseguida el autor menciona a los Códigos de Quebec, España, Italia, Ecuador, Portugal, Panamá, Honduras, los Códigos Mexicanos de 1870, 1884 y 1928, y los de Japón, Venezuela, Grecia y Perú. En la actualidad Alemania y Argentina han aceptado esta figura de propiedad por pisos y la han reglamentado también.²

Las causas de que distintos países reglamentaran dicha figura, se explica en cierta medida con la explicación que respecto al particular hace el autor citado: "Tras la primera guerra mundial de 1914-1918, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número de casas destruidas por la guerra, y la carestía de los medios de construcción, así como el aumento de la población, fueron causa de una gran crisis de la habitación, lo que inició una fuerte corriente legislativa favorable a la propiedad por pisos."³

¹ Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992. pp. 22 y sigs.

² Idem. pp. 36 y sigs.

³ Ibid. p. 39.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

I. Generalidades.

Este tipo de propiedad surge en la Edad Media, cuando la imperiosa necesidad de habitación y la imposibilidad de crecimiento a lo largo y ancho de las ciudades amuralladas, fueron causa de que se fraccionara por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas de aquel entonces. Mas tarde, hubieron legislaciones que en algún tiempo la prohibieron, como en Alemania, a finales del siglo XIX en su Código Civil, en Austria, cuya legislación del Registro inmobiliario se pronunció contra dicha figura, también es el caso del Código Argentino que contenía en su artículo 2617 una disposición prohibitiva.¹

En cambio, hubieron y hay actualmente legislaciones que no la prohíben y que no sólo la contemplan, sino que la permiten reglamentándola en una ley especial. Al respecto señala el maestro Borja Martínez, que el primer Código en reglamentar la propiedad horizontal fue el Código Napoleón en 1804, en el que se inspiraron la mayoría de las legislaciones latinas y que sirvió de modelo para la reglamentación de ésta institución. Enseguida el autor menciona a los Códigos de Quebec, España, Italia, Ecuador, Portugal, Panamá, Honduras, los Códigos Mexicanos de 1870, 1884 y 1928, y los de Japón, Venezuela, Grecia y Perú. En la actualidad Alemania y Argentina han aceptado esta figura de propiedad por pisos y la han reglamentado también.²

Las causas de que distintos países reglamentaran dicha figura, se explica en cierta medida con la explicación que respecto al particular hace el autor citado: "Tras la primera guerra mundial de 1914-1918, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número de casas destruidas por la guerra, y la carestía de los medios de construcción, así como el aumento de la población, fueron causa de una gran crisis de la habitación, lo que inició una fuerte corriente legislativa favorable a la propiedad por pisos."³

¹ Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992. pp. 22 y sigs.

² Idem. pp. 36 y sigs.

³ Ibid. p. 39.

Así, distintos países no sólo la han contemplado en algún código sino que han hecho una reglamentación más específica de la figura que nos ocupa mediante una ley de la materia; tal es el caso de Bélgica, primer país en reglamentarla en una ley especial; posteriormente Rumania, Italia, Bulgaria, Francia, España, Uruguay, Cuba y Panamá.⁴

El régimen de propiedad y condominio es una figura jurídica que se ha desarrollado fundamentalmente en las viviendas de carácter urbano. La legislación civil en nuestro país no ha permanecido extraña a esa evolución; los códigos de 1870, 1884 y 1928, imitando a su similar francés, contenían algunas disposiciones al respecto.

En la etapa posterior a la Segunda Guerra Mundial, el desmesurado crecimiento de la ciudad de México fomentó la práctica de fraccionar los edificios por pisos, y más aún, por departamentos surgiendo la necesidad de elaborar un cuerpo normativo específico.

Así, en el año de 1954 se promulgó la “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”. Dicho ordenamiento permaneció vigente hasta el 31 de diciembre de 1972, fecha en que fue derogada por la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, misma que adecuaba la regulación de la figura a las nuevas exigencias y es la que actualmente permanece vigente, reformada por última vez en junio de 1993.

a) Concepto.

No hay que confundir al régimen de propiedad y condominio con la copropiedad, ya que esta última se da, según el artículo 938 del Código Civil cuando una cosa pertenece proindiviso a varias personas. En cambio, la propiedad condominal presupone una propiedad exclusiva en parte del inmueble y también una copropiedad pero sólo en determinadas áreas del bien aludido. Esta posibilidad no cabe en la copropiedad, ya que en ésta se tiene la propiedad de un bien o derecho en una parte alícuota de, absolutamente todo el bien.

⁴ Idem. pp. 39 y 40.

Lo anterior se explica con el siguiente ejemplo: en el supuesto de tres copropietarios de un edificio de seis pisos, no podría decirse que la persona "a" es propietaria de los primeros dos, que "b" lo es de los dos siguientes, y que "c" lo es con respecto a los dos restantes. Al ser copropietarios, debe entenderse que por tal calidad, esas personas son propietarias de una parte ideal, es decir, de una parte alicuota, y por esto no debe entenderse que la cosa esté dividida materialmente, pues el accidente que implica la división entre varias personas, incide en el derecho mismo de propiedad, no en la cosa.

En el régimen de propiedad y condominio, tomando un ejemplo similar al anterior, resultaría que a, b y c, real y jurídicamente son propietarios de sus pisos, pero en áreas bien determinadas como las escaleras, el techo que para uno es el piso, ciertas paredes, la azotea, la fachada, pasillos, calle de acceso, etc., serán copropietarios, pero sólo respecto de esas áreas. Así pues, hay una combinación en la persona del condómino, en el sentido de que por una parte es propietario singular con exclusividad, en lo que se refiere a su departamento, vivienda, piso o local, y a la vez, es copropietario junto con los demás condóminos de ciertas áreas bien determinadas.

El régimen de propiedad y condominio es un régimen muy especial que se contempla en el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual señala a la letra:

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

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

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se

considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

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

Puede citarse como definición del régimen que contempla el precepto anterior, la que ofrece el maestro Domínguez Martínez en el sentido de que el régimen de propiedad y condominio es "...la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el 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 un 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."⁵

Con lo que hemos apuntado hasta aquí, puede ya hacerse un cuadro comparativo entre la copropiedad y el régimen de propiedad y condominio en lo que respecta a sus rasgos característicos:

CUADRO COMPARATIVO	
COPROPIEDAD	PROPIEDAD Y CONDOMINIO
"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas." (art. 938 del C.C.). De lo anterior se colige que los copropietarios no tienen la propiedad	Según se desprende del artículo 951 del Código Civil y artículo 1º de su ley reglamentaria, existe cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, o locales de un inmueble pertenecen de manera exclusiva y singular a cada propietario, teniendo también éstos un derecho de copropiedad sobre las

⁵ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1990. p. 392.

<p>de una parte que pueda considerarse independientemente de la totalidad, sino que la tienen en un porcentaje de la cosa o derecho; solamente en una parte llamada alícuota, es decir, una parte ideal.</p>	<p>partes comunes que necesitan para su adecuado uso o disfrute. Así, los condóminos tienen derecho a una parte alícuota, como en la copropiedad, pero además éstos sí tienen una propiedad exclusiva, respecto de la cual pueden realizar actos de dominio de manera singular.</p>
<p>"El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones en la comunidad, las cuales se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario..." (art. 942 del C.C.).</p>	<p>Cada uno de los condóminos es responsable de las cargas de su propiedad como unidad privativa, lo mismo que se beneficia de ella. Por lo que respecta a gastos de las áreas comunes, como la luz, agua, mantenimiento y otros, se comparten de manera proporcional entre los demás condóminos.</p>
<p>Quando el Copropietario desee enajenar su derecho o bien, debe respetar a los otros el derecho del tanto (art. 950 del C.C.)</p>	<p>El derecho del tanto no corresponde a los otros condóminos, sino que este debe respetarse en casos bien determinados, es decir, "...se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter ese departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio." (Art. 18 de la ley condominal). Fuera de estos supuestos el condómino puede enajenar libremente su unidad privativa, incluyendo la parte de la cual es copropietario.</p>

b) Naturaleza jurídica.

Con respecto a la naturaleza jurídica de la figura que nos ocupa, son varias las teorías que se han dado debido a las características tan peculiares que presenta ésta institución, estudiándola desde distintos puntos de vista.

En el inciso anterior hicimos algunas consideraciones que pueden servirnos más adelante para determinar qué es en Derecho lo que llamamos propiedad condominal, pues tocamos distintos puntos relativos a la naturaleza jurídica de nuestro objeto de estudio. No obstante lo anterior, es de gran utilidad la exposición que de las distintas teorías relativas al particular nos brinda el maestro Manuel Borja Martínez,⁶ las cuales enunciamos a continuación:

1.- Teoría de la Servidumbre. Esta sostiene que la propiedad condominal es una mezcla de la propiedad exclusiva y la servidumbre, y que esta última se circunscribe a las aras de uso común, como la cisterna, el pasillo de entrada o la azotea, etc. Dicha teoría se critica debido a que no existe una verdadera servidumbre, pues para que la haya se requiere de la existencia de dos inmuebles pertenecientes a distintos dueños, y la propiedad condominal se da con respecto a un mismo inmueble; en otras palabras, no puede decirse que haya servidumbre sobre un inmueble propio, de manera que donde hay propiedad exclusiva o común no puede haber servidumbre. Así, no puede en consecuencia, sostenerse que el condómino tenga un derecho de servidumbre respecto a las escaleras, azotea, cisterna, etc., pues a él le corresponde en virtud de un derecho de propiedad modal, una parte alícuota del todo común.

2.- Teoría del derecho de superficie. Sostiene que la propiedad condominal se sitúa dentro del derecho de superficie. Este se contempla en legislaciones extranjeras y supone la existencia de dos dueños, el del terreno y el dueño de la construcción. El derecho de su superficie se ejerce en la parte externa del terreno, para plantar o hacer construcciones.

El tipo de propiedad que nos ocupa no lo podemos ubicar en el derecho de superficie, puesto que en este último, el superficiario no es dueño del terreno, mientras que los condóminos tienen cada uno de ellos el derecho de propiedad sobre una parte alícuota del mismo, es decir, de alguna manera sí son propietarios.

⁶ Borja Martínez. Ibid. 49 y siguientes.

3.- Teoría de la Sociedad. Implica la reunión de varias personas con un fin común: construir un inmueble dividido en departamentos, en el que los dueños de éstos son socios accionistas que comparten las cargas de tal construcción, el mantenimiento, mejora y pago de préstamos, si los hay. Lo anterior sucede en Estados Unidos de América, señala el autor citado, y en otros países varían desde luego conforme a su legislación. Lo importante de mencionar aquí, es que la sociedad sería la persona propietaria y los socios tendrían un derecho de uso y disfrute en virtud de sus acciones.

En tal sociedad, los socios podrían llegar a ser propietarios de la fracción que les corresponde, sólo mediante la disolución de la misma, y en tal virtud, sí podría compararse la situación jurídica del que fue socio, con la del condómino como lo conocemos en México.

En nuestro sistema jurídico mexicano, como lo hemos venido diciendo, los condóminos no constituyen una persona jurídico-colectiva, sino que cada uno de ellos es propietario de su departamento, piso o local, y por otra parte tiene un derecho de propiedad sobre una parte alícuota de todas las áreas comunes.

4.- Teorías de la enfiteusis y del usufructo. La enfiteusis es un derecho real "...generalmente vitalicio sobre un fundo ajeno, que concede las facultades de enajenar, usar, gozar, y gravar el dominio útil del bien, a cambio del pago de una pensión anual al dueño, consistente en dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos en la explotación del predio."⁷

Esta figura se contemplaba en los dos Códigos anteriores, pero ya no en el Código Civil vigente.⁸

El usufructo también es un derecho real, y éste concede a su titular la facultad de disfrutar temporalmente de un bien ajeno (art. 980 del C.C.). Además el usufructuario no tiene facultad de disponer de la cosa para enajenarla o gravarla, situación que sí opera para el condómino, nada menos porque él sí tiene la calidad de propietario de su departamento, vivienda, piso o local, además de que puede enajenar junto con su propiedad exclusiva, la que tiene respecto a la parte alícuota sobre las áreas

⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. Diccionario Jurídico. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1994. p.1283.

⁸Ibid. p.1284.

comunes, según se desprende del segundo párrafo del artículo 951 de nuestro Código Civil vigente.

5.- Teoría de la comunidad. Esta teoría es la que considera a la propiedad condominal como una comunidad de derechos. Algunas tesis la ven como una copropiedad simplemente, en la que existe la facultad de los copropietarios para pedir que se disuelva la cosa común; otras más, consideran que se trata de una copropiedad muy especial donde se da la combinación de la propiedad exclusiva con la copropiedad de las áreas comunes.

Sin embargo, "...algunos autores se han apartado de éste criterio, y al contemplar que existen en ésta 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, aunque con características muy peculiares."⁹

6.- Legislación vigente en México, El artículo 951 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, al igual que el artículo primero y onceavo de su ley reglamentaria, dejan ver la existencia de una propiedad singular y exclusiva por una parte, y por otra, de manera accesorio, la de una copropiedad respecto de los elementos comunes del inmueble.

El maestro Borja Martínez señala que en México se ha pretendido, por algunos autores, considerar que la naturaleza jurídica de la figura condominal no puede ser otra que la de una copropiedad y que tal idea "...propuesta por Jorge A. Siller, en su tesis profesional y adoptada por el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González...no es otra cosa que la tesis que sostenía el derecho Alemán derogado en 1951, y la solución señalada por Siller, en el sentido de que la institución debe considerarse como una copropiedad en la que a cada copropietario se le atribuye un departamento para su uso y disfrute; no difiere en nada de la que las circunstancias impusieron en Alemania, dada la prohibición del BGB...prohibición que nunca ha existido en México."¹⁰ El autor aclara, haciendo cita ideológica de Jerónimo González y Martínez: "El Código Civil Alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos y en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de una cosa, declaró que no podía ser objeto de derechos independientes, añadiendo en el artículo 94: 'Son partes

⁹ Borja Martínez. Ibid. p. 59.

¹⁰ Ibid. p. 77.

esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios.' Ni aún al regular el derecho de superficie dejó hueco para colocar, como derecho real independiente, la titularidad de un piso o habitación, y antes al contrario, cerró el paso a ésta figura jurídica en el artículo 1014, cuya primitiva redacción (conservada por la Ordenanza de 15 de enero de 1919 no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte de edificio, en particular a un piso. Únicamente el artículo 131 de la Ley de Introducción, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones."¹¹

7.- Nuestro criterio. No podemos decir que la figura condominal sea una copropiedad *sui generis*, debido a que ésta no es lo principal en el inmueble, sino por el contrario, se reduce sólo a ciertas áreas bien determinadas. Por otra parte, como se dice entre los abogados "los hechos hacen avanzar al derecho", y es indiscutible que ante la imposibilidad de que muchos ciudadanos puedan adquirir una casa en un predio de propiedad exclusiva, (por las razones que expusimos en la introducción de éste trabajo) tienen que recurrir a esta forma de vivienda pero no con el afán de ser copropietarios con otras personas desconocidas, sino tener una casa o departamento con propiedad singular respecto de la cual puedan realizar actos de dominio.¹²

Este es un problema que el legislador observó y trató de resolver mediante normas de aplicación general, dándose el alumbramiento jurídico, no de una copropiedad, sino de una modalidad de la propiedad con características muy especiales, pues como ya dijimos, la ley atribuye al condómino un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, piso o local. Y decimos también que sus características son muy peculiares porque incluso los derechos de los condóminos respecto de las áreas comunes, no se resuelven de manera idéntica como en la copropiedad. Así por ejemplo, cuando el condómino vende su unidad privativa, está vendiendo también su parte alícuota de los elementos comunes sin respetar derecho del tanto, como sucede en la copropiedad, pues esto en el régimen condominal carece de lógica, ya que sería absurdo pensar que el exdueño conserve tales derechos, si éstos solamente son útiles y plenamente necesarios al comprador o nuevo dueño, a fin de poder satisfacer su necesidad de vivienda de una manera normal,

¹¹ Ibid. p. 29.

¹² Cf. Domínguez Martínez. Op. Cit. p. 386.

aprovechando los beneficios de la cisterna, escalera, cimientos, pasillos y, en general, de todos los elementos comunes, del inmueble.

Es por ello nuestra afirmación de que el régimen de propiedad y condominio es un sistema normativo respecto de una de las modalidades de la propiedad, en la que este derecho real se manifiesta con una dualidad según las disposiciones legales, puesto que por una parte el propietario condómino tiene la propiedad exclusiva de su unidad condominal y además de manera accesorio, le corresponde también una parte alícuota o ideal, es decir, un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble constituido en condominio.

c) Clases de condominio.

Antes que nada hay que definir lo que se entiende por condominio, pues hay quienes aluden a él como si se tratara del departamento o local que forma parte del edificio, idea que nos parece equivocada. Así por ejemplo Ordóñez Ruiz se expresa: "Cuando una persona adquiere un condominio, entra a formar parte del llamado régimen de propiedad en condominio..."¹³ Expresarnos así es cometer un error, pues si hay algo que en el régimen que nos ocupa no está en condominio o copropiedad, es precisamente el departamento, vivienda casa o local, como la misma ley lo señala, puesto que le atribuye al dueño de esa unidad, la propiedad exclusiva y singular.

Por nuestra parte consideramos que los condominios son inmuebles constituidos por uno o varios edificios, o casas que están unidas y ubicadas dentro de un mismo terreno, que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenecen a diferentes dueños, llamados condóminos.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, menciona tres tipos de condominios tomando en cuenta su estructura, es decir, alude a los condominios construidos en forma vertical, horizontal y mixta. Los primeros están constituidos por departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, llámense unidades condominales, que están acomodados unos encima de otros en un mismo edificio; el horizontal, como su nombre lo indica, es aquél que está compuesto por casas pero que se acomodan a lo largo y ancho de un predio determinado, habiendo muros, pasillos, portones, jardines, cisterna, caldera,

¹³ Ordóñez Ruiz, José Luis. Nuevo Manual para la Autoadministración de condominios. Segunda edición. Editorial Limusa. S.A. de C.V. México, 1995. p. 21.

etc. de propiedad común, y que cuentan con servicios comunes también, como es el caso de la vigilancia, mantenimiento e intendencia. Por último, el tipo mixto de condominios, es una combinación de los dos anteriores, ya que hay edificios donde las diferentes unidades condominales están unas encima de otras pero también hay algunas que están acomodadas a lo largo y ancho del terreno.

El tipo no importa, pues como ya dijimos, la ley no hace distinguos en su normatividad, por eso en este inciso nos referimos al tipo de construcción o al uso que pueden tener y no a formas especiales de condominio desde el punto de vista legal; esto posiblemente se menciona en ella, a efecto de indicar de alguna manera, que no es necesario, para considerar a un inmueble como condominio, que éste se encuentre edificado en forma vertical forzosamente, sino que es indistinto.

La iniciativa de ley en materia condominal, elaborada por la Procuraduría Social que recientemente se mandó a la Asamblea de Representantes,¹⁴ incluye otros tipos de condominio, al hablar de sus modalidades en su artículo cuarto. Tal inclusión, desde mi punto de vista, carece de utilidad, excepto lo relativo a la clasificación que hace de acuerdo a su uso, mencionada ésta en la fracción II del artículo referido, señalando que hay condominios para uso habitacional, comercial o de servicios, de almacenamiento, e industrial. Es bueno que la gente sepa que no sólo son condominios los inmuebles destinados a la habitación, sino que hay otros con distinto uso, que se rigen por las normas en materia condominal, o que pueden sus dueños someterlos a tal régimen. Recordemos que las leyes van destinadas al pueblo en general y por ello, mientras más claras sean éstas, mejor las podemos entender.

II. Particularidades de régimen condominal.

a) Situación jurídica del condómino.

El condómino tiene respecto a su casa, departamento, vivienda o local una propiedad exclusiva y singular, es dueño absoluto de ese espacio determinado, de manera que no lo comparte con ningún otro de los condóminos. Lo que sí comparte con los demás en copropiedad, son los

¹⁴ Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 27 de abril de 1997. p.13 y sig.

elementos considerados comunes, es decir, la cisterna, azotea, cimientos, corredores, escaleras, etc., como ya se apuntó en páginas anteriores.

Las personas que habitan en condominios, se rigen por el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y por su ley reglamentaria, la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", publicada en diciembre de 1972 en el Diario Oficial de la Federación. Además se rigen también por la escritura constitutiva del régimen y por el reglamento del condominio respectivo. En todas estas disposiciones se establecen disposiciones relativas a los derechos y obligaciones que se derivan de la constitución de dicho régimen.

Las normas relativas al régimen condominal las comentaremos en otra parte de este trabajo, por el momento sólo baste decir que cuando la situación jurídica de una persona encaja dentro de aquél, es centro de imputación de derechos y obligaciones, propios del mismo. De tal suerte que el condómino es la persona física o moral, que en calidad de propietario adquiere uno o más departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio, y a quien por haber celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario, por ejemplo, una compra venta con reserva de dominio.

b) Restricciones en su derecho de propiedad.

En general, todo propietario de una cosa tiene el derecho de gozar y disponer de ella (art. 930 del C.C.). Pero en este régimen tan especial, no sólo podrían ser aplicables algunas de las restricciones, limitaciones y prohibiciones respecto a la propiedad, que apuntamos en el capítulo anterior, sino que además la ley de la materia prevé restricciones específicas a los derechos del condómino para disponer y usar su casa, departamento, vivienda o local, así como las áreas comunes. Mencionamos como tales restricciones las siguientes:

1.- El condómino debe usar y gozar su propiedad, exclusiva y común, de acuerdo al destino que al efecto se haya acordado o declarado (según si son varios propietarios o uno solo) en la escritura pública correspondiente a la constitución del régimen (art. 4 fracc. VI y VII de la ley condominal).

También con relación a los elementos comunes, el artículo 16 de la ley referida señala que el condómino puede servirse de las áreas y servicios de participación común, conforme a la naturaleza y destino ordinarios de los

mismos, sin restringir o hacer más oneroso el derecho similar que tienen los demás condóminos.

Por otra parte, es de tomarse en cuenta lo prescrito en el artículo 17, que señala: " El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condómino..." Además, el mismo artículo limita al condómino en su derecho de disposición del bien que le pertenece en propiedad exclusiva, pues éste no puede vender o dar en arrendamiento partes del mismo, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos, so pena de que el contrato se rescinda, o incluso que se le demande para ser obligado a vender sus derechos hasta en subasta pública.

2.- Otra limitación al derecho de disposición, que respecto a su propiedad tiene el condómino, es el derecho del tanto al que aluden los artículos 9, 18 y 38 de la ley en cuestión, en el sentido de que no puede enajenarla libremente, sin antes respetar el derecho de preferencia que pudiera tener el inquilino, si lo hay, o la institución oficial que haya construido o financiado el condominio.

3.- El artículo 22 de la misma ley señala que el condómino deberá usar su propiedad exclusiva de una manera ordenada y tranquila; que no puede destinarla, por lo tanto, a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; que no los haga servir a otros objetos que no sean los que se convinieron expresamente o conforme a la naturaleza del condominio; ni puede efectuar actos o incurrir en omisiones que alteren la tranquilidad de los otros condóminos, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

4.- Tiene prohibido realizar cualquier innovación o modificación que afecten los elementos esenciales del inmueble, como la estructura o las paredes maestras, o bien, que puedan perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo.

5.- No puede cambiar su propiedad de *motu proprio* y por separado del régimen al que está sujeta, pues debe atenerse a que tal cambio opere respecto de todo el condominio, y esto sólo puede lograrlo cuando la asamblea lo acuerde con un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos; además y en todo caso "...deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que

fueren aplicables, bajo la responsabilidad del Notario Público y en su caso del Registro Público de la Propiedad." (art. 7 de la ley especial).

c) Participación en elementos comunes.

Los elementos comunes son aquéllos respecto de los cuales todos los condóminos tienen un derecho de copropiedad, es decir, todas esas personas comparten en común distintos derechos y obligaciones.

Ya hemos dicho que los condóminos tiene una propiedad exclusiva y singular respecto de su departamento, casa, vivienda o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del condominio. Unas y otras, deben especificarse en la escritura pública que al efecto se realiza al constituirse el régimen.

El artículo 4º de la ley condominal señala que para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deben declarar su voluntad en escritura pública en la que se hagan constar la descripción física de cada una de las localidades, en donde se sitúan, cuáles son sus medidas, cuáles son las piezas de las que constan, cuál es el espacio para estacionamiento de vehículos si hay, y otros datos que se consideren necesarios para identificarlos; también debe hacerse constar cuáles son los elementos de propiedad común, el destino que deba dárseles, especificando todos los detalles que se consideren necesarios como su situación, medidas, partes de que se compongan, características, y otros datos más para su fácil identificación.

El derecho de copropiedad que tienen los condóminos respecto de las áreas comunes es proporcional al valor que figura en la escritura pública en que se constituye el régimen (art. 12 de la ley referida).

El artículo 13 de la misma ley, señala a la letra:

" Son objeto de propiedad común:

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

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los 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, canales, 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; y

V. Cualesquiera 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 establezcan con tal carácter en el reglamento del condómino o en la escritura constitutiva. "

Ya dijimos con anterioridad que sobre tales elementos comunes, los condóminos comparten derechos y obligaciones. En el reglamento, como se apuntó, debe indicarse cuáles son tales elementos, esas instalaciones y áreas comunes, especificando cual es la extensión de los mismos, así como señalar cuales son las obligaciones, derechos y restricciones en su uso, además de las que señala la legislación aplicable y, en su caso el acta constitutiva.

Además deberán acordarse en tal reglamento, cómo se repartirán los gastos de mantenimiento de dichas áreas comunes, así como las reparaciones y mejoras que se hagan a las mismas, de la misma manera se hará con respecto a los gastos de vigilancia.

Las obras necesarias para mantener al condominio en buen estado, las debe promover el administrador, consiguiendo la licencia respectiva ante la autoridad competente si la necesita, y de conformidad con el comité de vigilancia, cargando los gastos efectuados al fondo de gastos de mantenimiento y administración, y si éste no bastare convocará a asamblea para resolver lo conducente.

Respecto a las obras que impliquen un mejor aspecto o mayor comodidad, es necesario que la asamblea las apruebe mediante el voto de los condóminos que representen al equivalente al 75% del total del valor del inmueble.

En todo caso, los gastos se repartirán de acuerdo al valor que represente cada una de las unidades privativas que componen al inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio (arts. 26 y 29).

Cuando algún, o algunos de los elementos comunes del condominio se arrienden, o se dediquen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos de administración, mantenimiento o de reserva (art. 35, párrafo segundo).

Por lo que toca al aspecto fiscal el artículo 40 señala que cada condómino debe cubrir el impuesto sobre la propiedad raíz de acuerdo a la parte alícuota que le corresponda de los bienes en común, así como los otros impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Por otra parte, es de tomarse en cuenta lo señalado por el artículo 10 respecto a la participación del gobierno del D.F. en el mantenimiento y vigilancia de los elementos comunes en las unidades habitacionales y conjuntos de carácter social construidos bajo el régimen de propiedad y condominio, respecto de las áreas expresamente determinadas en los convenios que al efecto celebre con los administradores. "...Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas y destinadas al uso exclusivo de los condóminos..." (art. 10).

Recordemos que el derecho de cada uno de los condóminos respecto de los elementos comunes, es proporcional al valor de su unidad privativa que se fija en la escritura pública en que se adopta el régimen condominal. Pero en el caso de que uno de los condóminos renunciara a su derecho de usar determinados elementos comunes, de todos modos prevalecerán sus obligaciones respectivas conforme a la ley de la materia, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio, y otras disposiciones legales que le sean aplicables (arts. 12 y 15).

En todo caso, cuando el condómino ejerza su derecho de usar los servicios y áreas comunes, deberá hacerlo conforme a la naturaleza de los mismos y al destino que ordinariamente se les da y que se ha establecido en el reglamento respectivo, además deberá abstenerse de realizar actos, aún en el interior de su unidad privativa, que impida o haga menos eficaz la utilización de los servicios; o estorbe y dificulte el uso de los elementos comunes; o que arriesguen la seguridad y tranquilidad de los otros condóminos (arts. 16 y 22).

También respecto a los elementos de uso común, ningún condómino, principalmente quienes ocupan el departamento o departamentos de abajo, no podrán, salvo que se establezca en el reglamento, ocupar para uso exclusivo o preferente los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de la planta baja, ni realizar obras en esos lugares como levantar una barda o enrejear; tampoco podrán prolongar su techo sobre el patio o jardín, etc. Tampoco los condóminos salvo que lo disponga el reglamento, podrán ocupar la azotea del inmueble, ni construir nuevos pisos en él o realizar otro tipo de construcción (art. 23).

III. Constitución del régimen.

a) Acuerdo de voluntades o manifestación unilateral de voluntad.

Primeramente hay que distinguir qué se entiende por acuerdo de voluntades y qué por manifestación unilateral de la voluntad. Esto no ofrece ninguna complicación: en el primer caso debe entenderse que se trata del consentimiento, puesto que implica la concurrencia de dos o más propietarios, cuyas voluntades confluyen en un mismo sentido, *cum sentire*, conformando así el consentimiento en un convenio, que desde luego es una de las formas en que puede originarse el régimen de propiedad y condominio. Por lo que toca al concepto de manifestación unilateral de la voluntad, éste es aún más sencillo, pues su mismo nombre lo aclara: se da la voluntad de un sólo sujeto, se trata pues, de un acto monosubjetivo.

Ahora bien, el régimen de propiedad y condominio puede originarse porque quienes son copropietarios de un inmueble, conformado por distintos departamentos, viviendas, casas o locales, acuerden constituir dicho régimen a efecto de disolver la copropiedad e independizar los anteriores en propiedad individual, o porque el dueño original, sea persona física o moral, manifiesta unilateralmente su voluntad de someter la propiedad de su edificio, o inmueble de que se trate, al régimen referido y venda dichas localidades también de manera individual,¹⁵ con las características que apunta el artículo 951 del C.C. y cumpliendo con los requisitos que señala el artículo 3º de la ley especial, respecto a la declaración que deben obtener los propietarios interesados de las autoridades correspondientes del D.F., en

¹⁵ Ordóñez Ruiz, José Luis. Todo Sobre la Administración de Condominios. Primera edición. Editorial Limusa, S.A. México, 1991.p. 21.

el sentido de ser realizable el proyecto general en cuanto a desarrollo y planificación urbanos y de prestación de servicios públicos, etc.

De lo anterior se desprende que la voluntad manifestada ante Notario Público, puede provenir de un sólo sujeto, que en forma unilateral conforme al primer párrafo del artículo 4º la hace constar; o bien, con apego a dicho párrafo, pueden ser varios los sujetos que concurran a hacer constar su voluntad en escritura pública y de confluir en el mismo sentido se dará origen al consentimiento para constituir el régimen condominal.

En el primer caso, puede ser que el único propietario de un inmueble con las características apuntadas, sea el que decida de manera unilateral que tal bien se sujete al régimen de propiedad y condominio para enajenarlo a distintas personas (fracc. III del artículo 2º y primer párrafo del art. 4º). Tal sujeto puede ser una persona física pero nada impide que sea una persona jurídico-colectiva, como es el caso de una constructora, una inmobiliaria, o instituciones oficiales.

b) Integración del reglamento.

El reglamento del condominio se integra por la voluntad de los condóminos, puesto que es a ellos a quienes van a regir sus normas, a quienes pueden afectar.

En tal reglamento se incluyen los derechos y obligaciones de los condóminos, y en general todas las disposiciones que hacia el interior del inmueble bajo este régimen serán de observancia general para sus habitantes, sean los mismos condóminos o sus inquilinos.

El reglamento del condominio, es el conjunto de disposiciones elaborado por quienes constituyen el régimen de propiedad y condominio que se protocoliza ante Notario Público y que se agrega al apéndice de la escritura constitutiva, mismo en el que figuran distintas normas para regular la convivencia de sus destinatarios, tocando aspectos relativos a sus derechos y obligaciones, a la administración, cuotas de mantenimiento, mejoras y reparación, etc.

En el artículo 34 de la ley de la materia encontramos de manera general, qué es lo que debe contener por lo menos un reglamento de condominio; tal precepto señala a la letra:

"El reglamento del condómino contendrá por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;
- 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 remoción del administrador;
- IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores con relación al comité de vigilancia;
- X. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley. "

Enseguida mencionamos algunas disposiciones propias del reglamento y que incluso pueden coincidir con las que de manera general prevé el artículo citado, pero que se encuentran contempladas en otras partes de la ley referida:

1) La obligación del condómino de garantizar el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva (art. 4).

2) Puede prever en que casos procederá la modificación de la escritura constitutiva, con base en ésta y en la ley (art. 8).

3) Además de los elementos de propiedad común señalados por la ley, puede el reglamento establecer que otras partes del inmueble se pueden usar y disfrutar de la misma manera (art. 13).

4) Las limitaciones y prohibiciones al uso y goce de su unidad privativa (art. 17).

5) En los reglamentos hechos por instituciones oficiales, en virtud de haber sido ellas quienes financiaron o construyeron el condominio, se podrán prever una preferencia de segundo grado en favor de inquilinos que estén ocupando alguna casa, vivienda, departamento o local, dentro de una área regenerada (art. 18).

6) Podrá establecer que los condóminos de la planta baja, si pueden ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, u otros lugares de dicha planta; o que puedan hacerse obras en esos lugares, y que tales situaciones se permitan también a los otros condóminos (art. 23).

7) Puede establecer en sus disposiciones que se permite a los condóminos del último piso que ocupen la azotea, que eleven nuevos pisos u otras construcciones; o que tal situación se permita a otros condóminos (art. 23).

8) Determinar cada cuánto deban celebrarse las asambleas de grupo, lo mismo que las generales.

9) Para las resoluciones de asambleas, puede prescribir una mayoría distinta a la mayoría simple de votos (art. 27 fracc. V y último párrafo del art. 33).

10) Determinar las primeras aportaciones por concepto de cuotas a cargo de los condóminos para la constitución de un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos o maquinaria necesarios (art. 29 fracc. VII).

11) Puede establecer los términos bajo los cuales una persona física o moral, designada por la asamblea, deba administrar el condominio (arts. 30 y 31 fracc. IX y XV).

12) Fijar el lugar en que deban celebrarse las asambleas.

13) Se podrá establecer normas especiales para la distribución de los gastos entre los condóminos (art. 36).

14) Puede establecer que, en caso de no cubrir un condómino el pago de las cuotas mensuales a que está obligado, este tenga que pagar una cantidad por concepto de perjuicio, calculada por analogía con base en el interés legal.

15) Puede establecer que en caso de mora de algún condómino, el administrador distribuya el importe del adeudo que se cause entre los otros condóminos en proporción al valor de sus unidades privativas, hasta que se recupere el adeudo causado.

16) Puede prevenir que, en caso de controversias suscitados por motivo de la interpretación y aplicación de la ley de la materia, de la escritura constitutiva, de la traslativa de dominio, e incluso del mismo reglamento, sean sometidas al arbitraje.

Ante la omisión de la ley de integrar en el reglamento un apartado de antecedentes, el señor José Luis Ordoñez propone que se contemple lo siguiente:¹⁶

1.- De qué condominio se trata, especificando su ubicación;

2.- El número y fecha de la escritura constitutiva, así como el número y nombre del notario ante el cual se constituyó el régimen; de la misma forma, el número del libro, folio real, y demás datos que sirvan para su identificación;

3.- El número y la fecha de la declaratoria otorgada por la autoridad correspondiente del D.F.; o indicar si el condominio estuvo exento de presentarla.

También, entre otras recomendaciones, señala el autor citado que el reglamento debe contener la mención de cuáles son los artículos de la Ley Condominal, del C.C. y de la escritura pública, con fundamento en los cuales se emite tal reglamento. Además propone una sección para definiciones, a efecto de que la lectura del reglamento se facilite y sea mejor comprendida, de algunos concepto tales como: condóminos, acreedor, ocupante, área privativa, área común, área de copropiedad, etc., y que a lo largo del texto del reglamento se le denomine a la Ley Sobre el Régimen en Propiedad y Condominio de Inmuebles para el D.F. simplemente ley, y por último el concepto de indiviso. Además de sugerir que debe delimitarse cuales son las áreas comunes que pertenecen a un grupo determinado de condóminos.

En general el reglamento debe contemplar todo tipo de disposiciones que favorezca la mejor convivencia entre las personas que habitan en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad y condominio.

¹⁶ Ibid. p.155 y siguientes.

c) Instrumento Notarial.

La constitución no se supone, ni se acuerda en escrito privado, sino que la voluntad de quienes desean constituir el régimen debe constar en escritura pública, debiendo cubrir determinados requisitos con anterioridad al instrumento notarial y en éste mismo.

Previamente a la celebración de la escritura pública, los interesados en constituir el régimen que nos ocupa deben solicitar ante la Delegación que corresponda, una declaración en el sentido de que puede realizarse el proyecto general para el condominio, por cubrir con las previsiones legales con relación al desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos (art. 3 de la ley condominal).

Además de lo anterior, el interesado o interesados deben conseguir las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que las autoridades expidan para éste tipo de obras.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 72, señala que dentro de las licencias que determina dicha ley, está la de condominio (fracción VII). Al respecto cabe mencionar que anteriormente, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el párrafo primero de su artículo 54 señalaba: "La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el Departamento por el que se autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación." De lo cual se desprende que en un edificio ya construido y que no estuviera sometido al régimen de propiedad y condominio, tenía que solicitarse, ante la Delegación correspondiente, una licencia de construcción, aunque no se fuera a construir, modificar, reparar o demoler parte alguna de dicho inmueble. Según esta disposición, tenía que solicitarse tal licencia, sólo para cambiar al régimen de propiedad y condominio.

Actualmente, con las reformas hechas al reglamento de referencia, publicadas en el Diario Oficial de fecha 4 de junio de 1997, y que entraron en vigor al día siguiente, el primer párrafo del artículo 54 quedó de la siguiente manera: "La licencia de construcción es el documento que expide la Delegación por medio del cual se autoriza, según sea el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las

instalaciones subterráneas a que se refiere el artículo 19." Tal disposición ya no hace mención del cambio de régimen de propiedad.

Ahora bien, el último párrafo del artículo 72 de la referida ley de Desarrollo Urbano, señala que su reglamento regulará los casos en los que se requiere de las licencias que la misma prevé; y por su parte, dicho reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de junio de 1997, en su artículo 54 establece que, "Cuando se pretenda establecer el régimen de propiedad en condominio y ello implique la realización de cualquiera de las obras a que se refiere la licencia de construcción, bastará con obtener dicha licencia. En los demás casos no se requerirá la licencia de condominio." De acuerdo con esta disposición, se entiende que para nuevas construcciones, o para ampliar, modificar o reparar, no se requiere de licencia de condominio, sólo la de construcción, y para los edificios ya construidos, en los que se desee establecer el régimen de propiedad y condominio, tampoco será necesaria.

Entonces sí, tanto para nuevas construcciones como para las ya hechas, no es requerida la licencia de condominio ¿En qué casos sí? Hubiera sido mejor que esta disposición dijera que ya en ningún caso se requerirá de la multicitada licencia de condominio, para no confundir al lector. De cualquier forma es cuestionable el hecho de que la ley contemple la licencia de condominio, señalando que el reglamento determinará en que casos será necesaria, y que dicho reglamento diga prácticamente que no es requerida en ninguno. Tal parece que el artículo 54 de este reglamento pretendiera derogar a la fracción VII del artículo 72 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo que a todas luces es antijurídico, pues como es bien sabido, los reglamentos sólo son para detallar, para pormenorizar las normas legales en la esfera administrativa, pero nunca ir más allá que la propia ley.

Como hemos visto, conforme al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de acuerdo también al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que es de aplicación supletoria del primero, no se requiere de licencia de condominio para constituir el régimen que nos ocupa en la presente tesis.

Tales reglamentos fueron expedidos recientemente por el Ejecutivo Federal, como ya dijimos, el 4 de junio de 1997; sin embargo, el 11 de agosto del mismo año se publicó en el Diario Oficial un acuerdo por el Ejecutivo Local del Distrito Federal, en el que se menciona como una de las modalidades de licencia de construcción, la de condominio (al parecer, volviendo a la idea del antiguo texto del artículo 54 del Reglamento de

Construcciones), y señala que la función de despacharlas se delega en los titulares de las Subdirecciones de Operación, localizadas en las instalaciones de los Colegios de Arquitectos de México, A.C., e Ingenieros Civiles de México, A.C., dependientes de la Dirección general de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. En este sentido y además de lo que expusimos con relación a que un reglamento no puede ir más allá que la ley, debemos también considerar que un acuerdo no puede ir más allá que el reglamento, pues cabe hacer el comentario de que, al parecer, el Ejecutivo Local desconoce los textos de los ordenamientos expedidos por el Ejecutivo Federal, pues estos ya no aluden a las licencias de condominio. Por otra parte, en el artículo segundo transitorio del citado acuerdo, señala que se derogan aquellas disposiciones administrativas en lo que se opongan a dicho acuerdo, lo cual es cuestionable, puesto que los reglamentos mencionados con anterioridad fueron emitidos por el Presidente de la República en ejercicio de sus facultades, como se fundamenta en los exordios de los decretos respectivos, y además fueron firmados también por el propio jefe del Departamento del D.F.

En la práctica, pese a que la Ley de Desarrollo Urbano contempla lo que llama "licencia de condominio", y que tanto el reglamento de esta ley como el de construcciones no la exigen, la información que se da en las Delegaciones Políticas es que no existe tal licencia, sino que se trata de una "licencia de construcción bajo el régimen de propiedad en condominio". Entonces le dan al interesado en constituir el régimen, una forma de solicitud de licencia única de construcción, la cual debe requisitar con la información que allí se pide, siempre y cuando se trate de un inmueble que apenas se vaya a construir y se pretenda someter al régimen de propiedad y condominio, ya que para el caso de inmuebles construidos con anterioridad, bastará que el particular acuda ante Notario Público, sin necesitar licencia alguna.

Al parecer, en la práctica se sigue con la idea del antiguo texto del artículo 54 del Reglamento de Construcciones, puesto que no se conoce una licencia de condominio, sino una modalidad de licencia de construcción. Es como si no se hubiera reformado el artículo citado, y como si no existiera la fracción VII del artículo 72 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Por otra parte, cabe hacer una reflexión relacionada con el artículo 3 de la ley condominal, el cual señala que los propietarios interesados en constituir el régimen de propiedad y condominio, deben obtener de las autoridades del Distrito Federal una declaración en el sentido de ser

realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos. Asimismo dicho artículo señala que la declaración de referencia, no da por cumplida la obligación de obtener, también de las autoridades, la licencia de construcción para la obra. Lo cierto es que en la práctica, las Delegaciones no expiden declaratoria, o declaración alguna, sino que sólo se expiden las licencias de construcción y estas señalan que las mismas surten los efectos de la declaratoria a que se refiere el artículo 3 de la ley condominal.

Podría decirse que actualmente esta situación resulta más difícil de entender, ya que conforme al reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, para los inmuebles ya construidos no se requerirá la licencia de construcción, y como dicha licencia hace las veces de declaratoria, podemos concluir que ese reglamento también va más allá que el artículo 3 de la referida ley sobre el régimen condominal.

Una vez cubiertos los requisitos que hemos venido mencionando y reflexionando, ya pueden los propietarios interesados acudir ante un Notario Público para manifestar su voluntad de querer someter su voluntad al régimen de propiedad y condominio. En el instrumento notarial deben hacerse constar distintos aspectos relativos al inmueble en cuestión y otras manifestaciones que prevé el artículo 4º :

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

- I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades originen la separación de los condóminos en grupos distintos;
- II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. 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;

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

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

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

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

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

X.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismo incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento del condominio.

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

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

Una vez hecho todo lo anterior y para que surta efecto contra terceros, se inscribirá en el Registro Publico de la Propiedad la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio que reúne los requisitos de ley (art. 5).

Cabe mencionar que es ante Notario Público ante quien se constituye el régimen, pero también ante él se realiza la modificación, extinción, venta, donación, adjudicación, hipoteca o cualesquiera otros actos de dominio o disposición, sobre el mismo o cualquiera de las unidades privativas que conforme a la legislación aplicable deban hacerse ante dicho profesional, por ejemplo: cuando se haga compraventa, donación permuta u otra enajenación, de una unidad privativa cuyo valor exceda de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al momento de la operación (arts. 2317 y 2320 del código Civil)

IV. Organización administrativa.

a) Asamblea de condóminos.

Las asambleas de los condóminos implican la reunión de los mismos para tratar diversos asuntos relativos al condominio y a sus propios habitantes; para tomar decisiones respecto de ciertas particularidades que no están contempladas en la ley de la materia, en el acta constitutiva o en el propio reglamento del condominio.

Los condóminos, a la vez que tienen el derecho de asistir a tales reuniones, tienen también la obligación en el mismo sentido, a fin de que estén bien informados de los problemas relacionados con el inmueble donde viven y a efecto de que tomen parte en las resoluciones a través de su voto o abstención del mismo, participando activamente con opiniones y aportando determinados enfoques como posibles soluciones a los problemas que se planteen en esas asambleas.

El artículo 27 de la ley condominal, señala que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Al respecto podría pensarse que no puede ser órgano, ya que el régimen de propiedad y condominio no implica la creación de una persona jurídica que cuente con órganos como sería el caso de una sociedad; sin embargo nada impide que el derecho positivo permita a los particulares constituir este régimen con las consecuencias que se establecen en la propia ley, de lo cual se desprende que al manifestar su voluntad de someter el inmueble de que se trate al régimen de propiedad y condominio, se producen las consecuencias de derecho que, si bien no implican la creación de una persona jurídico-colectiva, previenen la inclusión de un cuerpo colegiado para la toma de decisiones, que van a afectar a todos aquéllos que se sometieron al régimen en cuestión. La ley no prohíbe que los condominios cuente con una asamblea considerada como órgano supremo, sino al contrario, la prevé en forma positiva. Además como dijimos anteriormente, nuestra legislación no impide la libre manifestación de voluntad de los particulares con el fin de someterse al régimen aludido con los requisitos de ley, y con las consecuencias que la misma prevé, como es el caso de contar con la asamblea de referencia, además de que en el régimen que nos ocupa es realmente necesaria para la administración, buen funcionamiento y procuración de una mejor convivencia en los condominios. Lo que sí es erróneo es que la Ley le llame órgano, cuando no lo es jurídicamente.

En éste sentido, el artículo 27 de la ley condominal establece que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, y en el artículo 28 "...insiste en hacer destacar esa supremacía jerárquica frente al administrador y frente al comité de vigilancia, mediante la adopción de una frase muy usual en tratándose de asambleas, según la cual, las determinaciones tomadas legalmente en asambleas por los condóminos obligarán a todos ellos, aún los ausentes y los disidentes."¹⁷

Las asambleas del condominio son de grupos de condóminos y generales. En las primeras, sólo una parte de la totalidad de los condóminos se reúnen para tratar asuntos que únicamente les afecta a ellos en particular, pues tratan problemas propios de su edificio, que es uno de los que forman parte de la unidad habitacional o de un grupo de edificios que conforman el condominio en general. En éste tipo de asamblea no es necesario que vaya la totalidad de los condóminos pues ellos no utilizan, en su caso, las escaleras, patio, jardín, ascensores, monta cargas, cisterna y otros elementos, aparatos e instalaciones destinadas a servir únicamente a ese grupo de condóminos, lo mismo puede decirse respecto de los gastos especiales relativos a esos elementos o servicios como reparación de la bomba de la cisterna, cambio de flotador, habilitación de escalones deteriorados, lavado de la cisterna, etc. (art. 36).

Por el contrario, en las asambleas generales asisten o deben asistir todos los condóminos, aún cuando sean de distintos edificios pero pertenecientes al mismo condominio, ya que los problemas o asuntos que se tratan en éstas afectan y competen a todos ellos.

El artículo 27 de la ley del régimen señala a la letra:

" La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto a esta ley y el reglamento del condominio;

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

En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, a cada unidad, departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto;

¹⁷ Dominguez Martínez. Ibid. p. 402.

III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11, es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia e intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 31, fracción I;

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

IV. La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas de procedimiento;

V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;

VI. Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá además, el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 41; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador;

VII. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34 fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

VIII. El secretario llevará un libro de actas que deberá estar autorizado por el gobierno del distrito federal. Las actas por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de Notario Público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Sin perjuicio a las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos estos podrán aplicar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios."

La celebración de las asambleas depende desde luego de la asistencia de los condóminos. Al respecto señala el artículo 28 de la ley que dependiendo si se trata de primera o segunda convocatoria se requerirá un quórum del 90% y del 51% de votantes, respectivamente. Si la asamblea se efectuara en virtud de mediar una tercera convocatoria, según se desprende

del mismo artículo, no importaría el porcentaje para haber quórum, bastaría con que hubiese condóminos presentes, y las resoluciones se tomarían por la mayoría de éstos; aunque claro, hay casos en que no podrían proceder ciertas resoluciones tomadas en una asamblea con tales características en virtud de señalar la misma ley, un porcentaje mínimo de condóminos, como es el caso de querer cambiar o terminar el régimen de propiedad y condominio, ya que para tener carácter resolutivo se requeriría

un mínimo de votos que representara al 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos (arts. 28 y 7).

Conforme al artículo 29 la asamblea puede nombrar y remover al administrador, fijar su remuneración y precisar en que casos y hasta que punto será responsable frente a terceras personas por los actos que ejecute y de la misma manera precisar las responsabilidades que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél (fracc. I y II); nombrar y remover al comité de vigilancia (fracc. III); resolver la clase y monto de garantía que deba otorgar el administrador (fracc. IV); examinar y de aceptarse, aprobar el estado de cuenta que el administrador le someta anualmente (fracc. V); determinar el presupuesto de gastos para el año siguiente (fracc. VI); determinar las cuotas de los condóminos para constituir los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria (fracc. VII); fijar de qué manera pueden los condóminos sus cuotas correspondientes a los fondos aludidos (fracc. VII bis); promover lo conducente ante las autoridades competentes en caso de que el administrador infrinja las disposiciones aplicables al condominio (fracc. VIII); instruir al administrador para que cumpla con sus funciones (fracc. IX); cuando algún asunto no esté previsto en las funciones del administrador, acordar lo conducente (fracc. X); modificar la escritura constitutiva y el reglamento, en los casos en que éstos prevén y dentro del marco legal (fracc. XI); y por último, otras facultades que le confieran su reglamento, la escritura constitutiva y otras disposiciones legales aplicables (fracc. XII), como es el caso de lo previsto por el artículo séptimo en el sentido de poder extinguir el régimen con los votos requeridos.

Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias. Las primeras se celebran con la frecuencia que se determine en el reglamento, como lo hayan acordado en una asamblea, o por lo menos cada año como lo señala la ley. Por su parte las asambleas extraordinarias son las que se convocan en casos de suma urgencia, con la anticipación que las circunstancias exijan (art. 31).

Por lo que se refiere al quórum de votación, éste varía según el asunto que se vaya a votar. La regla general es que para resolver un asunto se requiera de la mayoría simple, es decir, del 50% más 1 de los votos. Esta regla general, como todas, tiene distintas excepciones, las cuales enlistamos enseguida:

1.La extinción del régimen de propiedad requiere un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

2.El administrador necesita facultad especial otorgada en asamblea, mediante una mayoría de votos que represente por lo menos el 75% del valor total del condominio, y más de la mitad del número total de condóminos, a efecto de celebrar convenios con el Gobierno del Distrito Federal para que éste participe en el mantenimiento y realice la vigilancia de las áreas comunes que se determinen, siempre que se trate de unidades y conjuntos habitacionales de carácter social.

3.Se requiere de una votación que represente el 75% del valor total del condominio para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio.

4.Con relación a los bienes comunes del condominio, el administrador tiene las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para actos de administración y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero las facultades especiales que requieran cláusula especial, necesitan del acuerdo favorable de los condóminos que en asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble.

5.Para demandar a un condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, se requiere del acuerdo de asamblea con un mínimo de votos que representen el 75% del valor del inmueble.

6.Para acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, cuando el condominio se haya destruido en su totalidad o las tres cuartas partes de su valor, se requerirá una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 50% del valor del inmueble. En el caso de que la destrucción no alcanzara tal gravedad, los acuerdos serán tomados por una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 75% del valor total del condominio.

7. En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta.

8. Por último, en el reglamento del condominio pueden establecerse porcentajes especiales de votación.

b) Comité de vigilancia.

El Comité de vigilancia se puede constituir, según la fracción III del artículo 29, con una o hasta tres personas, y señala que en este último caso una minoría de condóminos que representen por lo menos el 25% del total podrá designar a uno de los miembros de dicho comité.

Las personas del comité referido son las encargadas, en términos generales de vigilar, procurar y facilitar al lado del administrador el desempeño exitoso de las funciones administrativas del condominio, de manera pues que supervisan las funciones del administrador en el sentido de que éste cumpla con los acuerdos de la asamblea y lo prescrito en el reglamento, en la ley de la materia y, en su caso, en la escritura constitutiva y otras disposiciones aplicables al régimen, así como coadyuvar en las observaciones que deban hacerse a los condóminos acerca de sus obligaciones como tales.

Conforme a la fracción IX del artículo 34, la forma de designación, facultades y requisitos que deba reunir cada una de las personas del comité de vigilancia, así como las bases de remuneración y los casos de remoción de éstas, deberá estar contemplado en el reglamento del condominio.

No obstante de las particularidades que con respecto al comité se aborden en el reglamento, se observará lo dispuesto en el artículo 32 que a la letra señala:

“ El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II. Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;
- III. Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior.

- IV. En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26, fracción I;
- V. Verificar los estados de cuenta que debe reunir el administrador ante la asamblea;
- VI. Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;
- VII. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VIII. Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el administrador;
- IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus observaciones;
- X. Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo, 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;
- XI. Las demás que se deriven de ésta ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio."

c) El administrador.

El administrador es la persona física o moral que designa la asamblea de condóminos conforme a la ley de la materia y conforme al reglamento del condominio respectivo. Tal nombramiento puede registrarse ante la autoridad del Departamento del Distrito Federal competente para ello (arts. 29 y 30).

En cuanto a la remoción del cargo de administrador, los casos en que proceda deberán aparecer en el reglamento (art. 34 fracc. VIII), pero en todo caso, si no se mencionaran tales supuestos, la asamblea tiene la facultad de removerlo pues siendo el órgano supremo del condominio, puede tomar tal decisión.

Son varias las facultades que en distintos artículos la ley de la materia confiere al administrador para el ejercicio de sus funciones, y son las que se mencionan enseguida:

- 1.- Tendrá en su poder copias certificadas ante Notario Público de todos los documentos requeridos para la constitución de régimen y otros que se juzguen necesarios (art. 4).

2.- Celebrar convenios con el Gobierno del Distrito Federal, si se trata de unidades o conjuntos habitacionales de carácter social, para que dicha entidad participe en el mantenimiento y vigilancia de áreas comunes expresamente determinadas (art. 10 bis).

3.- Recibir las notificaciones correspondientes que hagan los condóminos o sus inquilinos, con relación a cómo se arreglaron respecto de quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué casos el usuario va a tener la representación del condómino en las asambleas que celebren (art. 17).

4.- Hará sabedor al inquilino o, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, de la notificación que al efecto haga un propietario que desee vender su unidad privativa debiendo informar del precio ofrecido y demás condiciones de la compraventa, para ver si desean hacer uso del derecho del tanto, debiendo también comprobar de manera indubitable ante Notario Público o quien haga sus veces, el día y hora en que se realizó la notificación de referencia (arts. 19 y 20).

5.- Deberá promover con la conformidad del comité de vigilancia, las obras que se necesiten para mantener en buen estado el condominio, en cuanto a seguridad, estabilidad y conservación, consiguiendo previamente la licencia respectiva de las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal; además de procurar que los servicios funcionen bien.

6.- Expedir una constancia de la situación que guarden comprador y vendedor, de una unidad privativa (cuando media crédito hipotecario o la compraventa es con reserva de dominio) con respecto al porcentaje de sus votos, determinado por la proporción del precio que se haya pagado. Dicha constancia es requerida para poder asistir a asamblea y tener voz y voto en la proporción de que se trate (art. 27 fracc. III).

7.- Si el administrador es persona física deberá fungir como secretario en las asambleas, debiendo llevar un libro de actas autorizado por el gobierno del Distrito Federal, debiendo dar fe de dichas actas junto con el Presidente de la Asamblea y el comité de vigilancia, o quien lo sustituya (art. 27 fraccs. VII y VIII).

8.- Siendo secretario deberá tener siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas; además deberá informarles por escrito a cada uno, de las resoluciones tomadas en la asamblea.

9.- A efecto de constatar el quórum, los resultados de la elección del nuevo administrador y del consejo de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación que obre en su poder, el administrador puede solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Delegación Política correspondiente (art. 28).

10.- "Para los efectos de lo previsto en el artículo 27, fracción III, llevar debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En éste registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado." (art. 31 fracción I).

11.- "Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de éstos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;" (art. 31 fracc. II).

12.- "Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;" (art. 31 fracc. III).

13.- "Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;" (art. 31 fracc. IV).

14.- "Realizar todos los actos de administración y conservación. La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del

condominio, adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa;" (art. 31 fracc. V).

15.- "Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de ésta ley;" (art. 31 fracc. VI).

16.- "Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;" (art. 31 fracc. VII).

17.- "Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva." (art. 31 fracc. VIII).

18.- "Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;" (art. 31 fracc. IX).

19.- "Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán en su caso los saldos a cargo a cada condómino;" (art. 31 fracc. X).

20.- Entregar mensualmente a cada uno de los condóminos, el estado de cuentas donde aparezcan pormenorizados los gastos y cargos a los distintos fondos, así como las aportaciones respectivas que hagan, y las cuotas que tengan pendientes, teniendo a la disposición de los que quieran consultarla, una lista de las cantidades que cada uno aportó y saldos de cuotas pendientes (art. 31, fracc. XI).

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

Además del envío de la nota anterior el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio..." (art. 31 fracc. XII).

22.- "Exigir, con la representación de los demás condóminos al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra;" (art. 31 fracc. XIII).

23.- "Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;" (art. 31 fracc. XIV).

24.- "Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables." (art. 31 fracc. XV).

25.- Con relación a los bienes comunes del condominio, el administrador representará como apoderado general de los condóminos, con facultades para actos de administración, para pleitos y cobranzas, y para absolver posiciones (art. 33).

26.- Si lo establece el reglamento, el importe de lo que se adeude por condóminos morosos en sus pagos de cuotas, lo distribuirá el administrador entre los condóminos restantes, den proporción al valor de sus propiedades hasta que se recupere el adeudo, debiendo reembolsar las cantidades que hayan aportado los afectados por dicho cargo, junto con la parte proporcional de intereses que le corresponda. (art. 37).

27.- En el caso de que un ocupante de unidad privativa no cumpla con sus obligaciones le demandará la desocupación de la misma previo consentimiento del condómino, y si éste último se opone procederá contra los dos por la vía judicial (art. 39).

Por lo que toca a las responsabilidades del administrador el artículo 29 fracción II, señala que la asamblea tiene la facultad de precisar las responsabilidades a cargo del mismo y frente a terceros, pero no señala sus responsabilidades frente a los mismos condóminos. El mismo artículo en su fracción VIII prevé la facultad de la asamblea para promover lo conducente frente a las autoridades conducentes, en caso de que el administrador infrinja la ley condominal, la escritura constitutiva, el reglamento u otras disposiciones legales aplicables.

Puede apreciarse de lo anterior que la ley no es muy clara respecto de las responsabilidades del administrador, y para remediar ésto, el maestro Borja Martínez señala que pueden aplicarse por analogía las reglas del mandato contenidas en los artículos 2562 al 2576.¹⁸

¹⁸ Borja Martínez. Ibid. p. 232.

CAPÍTULO TERCERO

CAPITULO TERCERO.

PERSPECTIVAS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL.

I. Función actual de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Mediante acuerdo de fecha 23 de enero de 1989, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 del mismo mes y año, se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal como un órgano desconcentrado de la Administración Pública local cuya función se destaca por ser una institución en la que los ciudadanos podemos acudir para presentar quejas e inconformidades que tengan que ver con los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos a cargo del propio Departamento y de las entidades paraestatales sectorizadas al mismo, a efecto de que sean realizadas con apego a los principios de legalidad, eficiencia, honestidad y prontitud.

Es importante destacar que por la naturaleza y funciones de la Procuraduría Social como un medio de control administrativo, como Ombudsman o defensor de los derechos del ciudadano, dicha institución debería abocarse a esa tarea y no conocer, ni siquiera en la vía conciliatoria, de las relaciones que se traban entre los particulares (relaciones de carácter privado), concretamente en la materia condominal.

Para ilustrar tal aseveración, es prudente saber primero qué es la Procuraduría Social y cual es la actividad que realiza en el Distrito Federal, a efecto de emitir la opinión respecto de la idoneidad de la misma para conocer de problemas condominales, que sin duda no tienen nada que ver con las relaciones que se traban entre las autoridades administrativas y los gobernados, sino por el contrario, tienen un carácter eminentemente privado.

La Procuraduría Social, como ya lo mencionamos, es una institución que interviene como un medio de control de la Administración del Distrito Federal. Así, conoce de las quejas e inconformidades presentadas por los

ciudadanos, relacionadas con los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos a cargo del propio Departamento y de las entidades paraestatales sectorizadas al mismo, a efecto de que sean realizadas conforme a derecho.

La actuación de la Procuraduría, se realiza sin perjuicio de las facultades que las disposiciones legales otorgan a las unidades administrativas y entidades sectorizadas del Departamento del Distrito Federal, ya que si bien dicha institución resulta ser una vía expedita, gratuita y sin formalidades procedimentales, ésta no constituye en sí misma una instancia administrativa y mucho menos jurisdiccional. Es por ello que el hecho de presentar una queja o inconformidad no suspende la prescripción, en el caso de ser procedente un recurso administrativo o deba procederse por la vía jurisdiccional.

Siendo una institución concebida como un medio de control de la Administración Pública del Distrito Federal, para mejorar las relaciones de dicha Administración con los ciudadanos, puede solicitar a las áreas, unidades y órganos desconcentrados del Departamento del Distrito Federal, así como a las entidades sectorizadas, los informes conducentes para atender las quejas o inconformidades; investigar todo lo relacionado con las mismas, pudiendo realizar inspecciones oculares con acceso a los documentos de las oficinas administrativas para recabar la información necesaria, abocándose únicamente a la violación que supone la queja o inconformidad, y extendiéndose tal facultad al ámbito de actuación de los particulares que por virtud de concesión o autorización presten un servicio público a efecto de que se respeten los derechos del usuario, observando desde luego las garantías del prestador del servicio.

La actuación de la Procuraduría Social se menciona en el artículo cuarto del acuerdo por el que se crea:

" ARTICULO 4o.- La Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal tendrá las funciones siguientes:

- I. Recibir quejas e inconformidades sobre actos u omisiones de las autoridades administrativas del Departamento del Distrito Federal, que presenten los particulares, cuando no pudieran recurrirlos, o desconozcan sus razones y fundamentos, o si se hubiere demorado la respuesta a una petición;
- II. Recibir quejas e inconformidades sobre irregularidades en la prestación de servicios públicos, a cargo del Departamento del Distrito Federal y de las entidades sectorizadas al mismo, así como de los que por virtud de concesión o autorización presten los particulares;

III. Transmitir las quejas y las inconformidades recibidas a las áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados del Departamento del Distrito Federal y, en su caso, ante las entidades sectorizadas al mismo, y verificar su tramitación para que las mismas sean oportunamente atendidas;

IV. Turnar a la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, las quejas o denuncias que sean de su conocimiento que impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a los servidores públicos en los términos de la legislación aplicable, informando de ello al interesado;

V. Realizar o solicitar las investigaciones necesarias para cumplir su objeto, en relación a las quejas e inconformidades que se le presenten y sean procedentes en los términos de este Acuerdo;

VI. Emitir recomendaciones que tiendan a conciliar las diferencias entre autoridades o prestadores de servicios del Departamento y los particulares, con motivo de las quejas e inconformidades que éstos últimos presenten, conforme al presente Acuerdo;

VII. Formular sugerencias y recomendaciones, debidamente motivadas y fundadas, a las áreas, unidades y órganos desconcentrados del Departamento, así como a las entidades sectorizadas a éste, en relación a las quejas o inconformidades de que conozca o investigue; así como con el propósito de simplificar procedimientos, regular o desregular actividades, mejorar la prestación de los servicios y elevar la eficiencia de los servidores públicos;

VIII. Presentar al Jefe del Departamento del Distrito Federal informes periódicos sobre asuntos tramitados y pendientes, de sus gestiones e investigaciones y de las recomendaciones formuladas en el ejercicio de sus funciones, mismo que se publicará en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal."

Como puede apreciarse, en tales funciones no encontramos disposición expresa que faculte a la institución de referencia para conocer de asuntos de carácter privado, concretamente en materia condominal. Pero quizá la complicación y multiplicidad de los problemas relacionados con esta materia, motivó al Ejecutivo del Distrito Federal para que el mes julio de 1989 en la publicación del Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal incluyera en la fracción III del artículo primero y veinteaño, la competencia de tal institución para conocer de problemas de condominales, posiblemente tomando en cuenta el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, que enseguida apuntamos:

Art. 41.- "Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, aplicables serán sometidas al arbitraje si

lo prevé el reglamento del condominio, a los tribunales competentes o ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria.

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

Este artículo tampoco menciona expresamente que sea la Procuraduría Social la que conozca de los asuntos en materia condominal, lo cual no es extraño, pues el texto del mencionado artículo es anterior a la creación de la institución aludida. Lo que en cierta forma puede cuestionarse es que el Ejecutivo haya decidido que la Procuraduría Social Fuera la encargada de atender los problemas condominales y no otra institución.

No obstante, las autoridades del Distrito Federal han venido instrumentando un conjunto de medidas de índole legal con el objeto de regularizar la situación que cada vez se torna más conflictiva: por una parte, a través de la legislación civil de nuestro derecho común, que al no ser suficiente para resolver de fondo esta problemática ha complementado con la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", y por otra parte mediante la expedición del Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, en que se le faculta para conocer de los problemas condominales por vía de la conciliación, haciendo un gran intento por atender y apoyar esta problemática a través de la Subprocuraduría de Concertación Social y los módulos de atención a los condóminos.

Así, actualmente la Procuraduría Social interviene como conciliador y orientador en diversos problemas que le plantean los condóminos, como se enumera a continuación:

A.- Morosidad de los condóminos por falta de pago en:

- 1.- Cuotas de administración;
- 2.- Cuotas de mantenimiento;
- 3.- Cuotas de reserva;
- 4.- Cuotas extraordinarias.

B.- Falta de organización derivada del:

- 1.- Desconocimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- 2.- Desconocimiento de su Reglamento Interno;

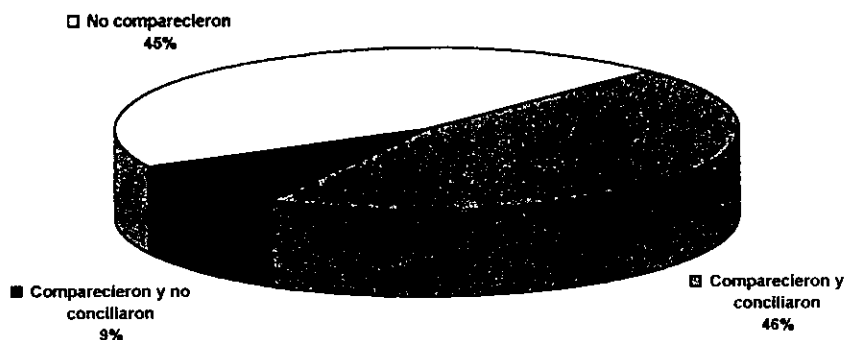
- 3.- Desconocimiento de las autoridades u organismos que los puedan asesorar.
- C.- Incumplimiento de la ley en la materia o del reglamento interno por:
 - 1.- Molestias derivadas de fiestas y ruidos excesivos;
 - 2.- Poseer mascotas de todo tipo;
 - 3.- Tender ropa fuera de los lugares destinados para tal efecto;
 - 4.- Falta de limpieza en las áreas comunes.
- D.- Daños ocasionados por filtraciones de sistemas hidráulicos, tales daños se pueden provocar en áreas comunes o entre un condómino y otro.
- E.- Alteración de las fachadas o de la estructura del edificio por:
 - 1.- Cambio de aspecto de fachada con pintura diferente;
 - 2.- Realizar modificaciones a las paredes de carga o estructuras importantes dentro de cada unidad privativa.
- F.- Invasión de áreas comunes:
 - 1.- Construcciones indebidas;
 - 2.- Obstrucción con objetos.
- G.- Incumplimiento de las funciones del administrador porque:
 - 1.- No proporciona estados de cuenta;
 - 2.- Ejecuta decisiones no tomadas en asamblea;
 - 3.- No otorga recibos de pago;
 - 4.- No convoca a asamblea.
- H.- Incumplimiento de las funciones del Comité de Vigilancia.
- I.- Falta de participación en asambleas.
- J.- Cambios de uso de suelo, regularmente de habitacional a comercial o industrial.
- K.- Problemas con estacionamientos por:
 - 1.- Despojo de lugares;
 - 2.- Enrejado de lugares;
 - 3.- Obstrucción con objetos;
 - 4.- Renta de lugares.

Las acciones de la Procuraduría Social, desde enero hasta agosto de 1997, se representan de la siguiente manera: *

ACCIONES HASTA AGOSTO DE 1997	
Orientaciones	22 933
Audiencias de conciliación	2 691
Talleres de capacitación	581
Asambleas de organización	369
Investigaciones de campo	122
Registro de libros de actas	119
Constancias de administrador	533
TOTAL	27 348

INTENTOS DE CONCILIACION	
Comparecieron y conciliaron	1230
Comparecieron y no conciliaron	249
No comparecieron	1212

INTENTOS DE CONCILIACIÓN



* Datos proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Así las cifras, en la práctica los conflictos no se han podido solventar con el éxito y rapidez deseados, ya que en la especie no se cuenta con el conocimiento pleno de este esquema normativo, o bien, no se le ha prestado la importancia que requiere, ya que los condóminos y la Procuraduría se encuentran limitados para ejercer sus derechos y para resolver, respectivamente. Por lo que se hace necesaria la instrumentación de medidas legislativas conducentes a facilitar la solución de los problemas tomando en cuenta que se requiere una institución que atienda tal problemática con facultades para intervenir no sólo como conciliador sino como árbitro, a petición de las partes, y tomando en cuenta algunos otros elementos como los que se mencionan en el subcapítulo siguiente.

II. Propuestas de modificación legal.

a) Creación, habilitación o integración de un organismo especializado.

Como pudimos ver en renglones anteriores, actualmente la Procuraduría Social tiene una doble función: por un lado, de control administrativo, en defensa de los derechos de los ciudadanos frente a la Administración Pública local, y por el otro, como conciliador en problemas de carácter privado, es decir, los relacionados con la materia condominal, situación que es de utilidad para mucha gente en esta ciudad tan conflictiva, pero que en nuestra opinión, dista mucho de ser una función acorde con las de Ombudsman.

A esto se debe nuestra propuesta de que el legislador del Distrito Federal en esta materia, mediante un conjunto sistemático de normas contemple la creación de un organismo especializado o instituto para la atención del condómino con facultades para ser árbitro, a petición de las partes, para que de esa manera se procure resolver el grave problema condominal en el Distrito Federal, donde actualmente, a lo largo de las dieciséis delegaciones políticas se encuentran distribuidas dos mil unidades habitacionales, de las cuales sesenta están integradas por más de mil departamentos, por lo que puede considerarse que aproximadamente el 35% de los habitantes de esta ciudad viven en inmuebles bajo el régimen de propiedad y condominio.¹

¹ Periódico La Jornada. Sección: La Capital. Pagan más impuestos quienes viven en condominio. p.56.

Además de lo anterior, debemos considerar otra cantidad importante, puesto que los condominios no son sólo utilizados para la vivienda, sino también para el comercio y los servicios, amén de que las cifras son crecientes año con año.

En este orden de ideas, opinamos que la problemática en materia condominal debe preocuparle a las autoridades, pues si hasta hoy no han funcionado satisfactoriamente los dispositivos y mecanismos existentes, en lugar de ignorarlos debemos procurar la forma de mejorarlos o de plano, cambiarlos por otros mejores que atiendan a la realidad de nuestra gran ciudad y a las necesidades de esta población creciente, pues este tipo de vivienda y locales bajo el régimen de propiedad y condominio, indiscutiblemente seguirá proliferando.

Sería conveniente pues, que se previera en una nueva legislación del régimen que nos ocupa, la creación de una institución que únicamente conociera de problemas condominales y no solamente en vía de conciliación, sino que también estuviera facultada para hacerlo en arbitraje; una institución que permitiera el más fácil y pronto ejercicio de los derechos del condómino; que vigilara el cumplimiento de la ley condominal, en el sentido de que todos los condominios contaran con su reglamento, pues en muchos de los casos no existe, por lo que hay mayor propensión a los problemas; asimismo, que proporcionara asesoría para redactar dichos reglamentos a efecto de que estos no fueran deficientes, sino por el contrario, que permitieran la armoniosa convivencia deseada; que contara con un programa de asesoría para los condóminos; que propale y fortalezca en el Distrito Federal la cultura del régimen de propiedad y condominio, mediante talleres, pláticas a domicilio, distribución de folletos, e incluso, anuncios radiofónicos y televisivos; que contara con personal plenamente capacitado en la materia y que hicieran visitas a domicilio, presentándose en una asamblea general para exponer ideas, información general y en fin, pláticas tendientes a prevenir problemas, capacitación de administradores cuando el condominio no cuente con un profesional que lo haga y hayan decidido que sea uno de los condóminos.

En este orden de ideas, proponemos no un Ombudsman que realice funciones fuera de las propias, sino un organismo especializado en la materia del régimen de propiedad y condominio, dependiente de la Administración Pública del Distrito Federal, con las facultades que ya hemos mencionado.

Al efecto, las personas que laboran en la Procuraduría Social atendiendo problemas condominales, pasarían a formar parte del personal

de la institución propuesta sin perder, como es lógico pensar, sus derechos laborales.

Para instrumentar lo que se propone en estas líneas sería necesario que la ley condominal contemplara lo conducente, en el sentido de otorgarle facultades a la dependencia sugerida, para que pudiera ser no sólo conciliador, sino también árbitro, como ya lo hemos mencionado, puesto que así podría resolver mediante laudo una situación de fondo que le plantearan los particulares con relación al régimen que nos ocupa y con apego a las normas previstas en el título octavo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, proveyendo al respecto normas detalladas y de conformidad en una nueva ley, y pormenorizando un procedimiento para ello.

Así, la institución propuesta podría actuar como mediador en amigable composición pero también como árbitro, tal como se propone que actúe la Procuraduría Social en la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cuyo dictamen fué discutido y aprobado por la Asamblea Legislativa del D.F. el 21 de abril de los corrientes para mandarse posteriormente a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

El primer caso, es decir, la amigable composición, consiste en avenir a las partes, o sea, conseguir que lleguen a adoptar alguna solución autocompositiva, ya sea desistimiento, allanamiento, o transacción. En otras palabras, la amigable composición constituye únicamente una actividad conciliadora de un tercero ajeno, previamente designado por las partes en conflicto como mediador², para que procure conciliar los intereses en desacuerdo, como lo ha venido intentando hasta la fecha la Procuraduría Social, logrando un número considerable de convenios entre los particulares que han acudido a ella para solventar sus conflictos; sin embargo muchos asuntos quedan sin resolverse, pues como la conciliación no tiene carácter obligatorio para las partes sucede que muchas veces no acuden a la Institución referida, o acuden una vez y luego ya no regresan, o bien, acuden a varias citas o audiencias pero no logran firmar ningún convenio porque ninguna de las partes desiste, se allana o transige. Por lo que se hace necesario otorgar facultades a un organismo especializado en la materia de régimen de propiedad y condominio a efecto de que actúe como árbitro, e instrumentar un procedimiento detallado para el arbitraje, pues en éste, el pacto arbitral o cláusula compromisoria, no sólo constituye la aquiescencia

² Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Octava edición. Editorial Trillas, S.A., México 1990. p.32.

para que un tercero intervenga como conciliador o amigable componedor, sino que esa anuencia conforma un compromiso para que ese tercero ajeno actúe y dicte una resolución llamada laudo, a manera de sentencia, cuyo acatamiento es pactado en forma anticipada por las partes.

Una de las ventajas del juicio arbitral, a diferencia de la amigable composición, es que una vez celebrado el compromiso y durante la tramitación del juicio arbitral, los contendientes no pueden acudir a la jurisdicción ordinaria, a no ser que revoquen de común acuerdo el compromiso o la cláusula compromisoria y, en el caso de que alguno intentara plantear el litigio ante los tribunales estatales, de acuerdo con el artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la otra parte podría oponer las excepciones de incompetencia y litispendencia. Además, considerando que el árbitro sería un especialista en asuntos de la materia condominal, podría más fácilmente solucionar los conflictos con alto grado de especialización.

La nueva ley del régimen de propiedad y condominio tendría que señalar que en cuanto al juicio de arbitros se deban aplicar de manera supletoria las disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en lo que fueren omisos los compromisos arbitrales y dicha ley.

Nos adherimos a la propuesta respecto al procedimiento aludido, que contiene la iniciativa de ley que anexamos como apéndice, pero con las salvedades y críticas que apuntaremos más adelante, en el inciso b) de este subcapítulo.

Pese a una buena propuesta, la instrumentación de un procedimiento para el juicio arbitral en la materia condominal y en su ley respectiva, no podría resolver cabalmente la problemática en la materia que nos ocupa, ya que si las partes no decidieran avenirse, la institución especializada en materia condominal, sólo podría invitarlas a que sometieran sus diferencias al arbitraje ante ella, pero de ninguna manera podría obligarlas.

Tomando en cuenta que el arbitraje sólo puede originarse por el acuerdo de las partes, un deudor moroso, por ejemplo, no manifestaría su voluntad para someterse a dicho arbitraje, por lo que sólo le quedaría a la otra parte acudir a los juzgados civiles.

Por eso también sería viable la realización de un estudio serio para considerar la creación de un número prudente de juzgados en materia condominal, que conocieran de los asuntos relativos sin que importara en

este caso la cuantía, a efecto de que no se fueran algunos asuntos a los Juzgados de Paz, sino que todos se concentraran por ser de la materia condominal, y asimismo realizar las modificaciones conducentes en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Por supuesto, no se trataría simplemente de multiplicar el número de juzgados en el Distrito Federal, sino que al efecto tendría que hacerse el estudio referido, para determinar el número de juzgados civiles que hayan de especializarse tomando en cuenta las cifras que apuntamos en páginas anteriores, cuando hablamos de la cantidad de asuntos que se le presentan a la Procuraduría Social y que quedan sin solución por el impedimento que tiene para resolver y tomando también en cuenta que la propiedad, en el régimen que nos ocupa, seguirá proliferando en el Distrito Federal, aumentando el porcentaje actual de ciudadanos que viven en inmuebles sometidos al régimen de propiedad y condominio, considerando asimismo que dichos inmuebles no solamente se utilizan para la habitación, sino también para el comercio y los servicios.

En este caso y siguiendo con nuestra propuesta, en tales juzgados se ventilarían los asuntos que no pudieran resolverse mediante la conciliación que al efecto intentara el instituto para la atención del condómino y aquellos en que los particulares no hayan acordado someterse al arbitraje ante la institución de referencia.

Con tales medidas, esos miles de asuntos se resolverían de una manera eficaz, rápida y sencilla, dando como resultado que la justicia fuera, en la materia que nos ocupa, más pronta y expedita, al alcance de cualquier condómino.

En otro orden de ideas, pero siguiendo con las propuestas de modificación legal, consideramos prudente hacer una mejor redacción y contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, a efecto de remitir la reglamentación de la materia condominal a su ley reglamentaria, de tal suerte que dicho artículo quedara así:

Artículo 951.- El régimen de propiedad y condominio es un sistema normativo especial de la propiedad raíz, en el que subsiste una dualidad en el derecho de propiedad: por una parte el propietario condómino tiene la propiedad exclusiva y singular de su unidad condominal, es decir, sobre su departamento, casa o local, por lo que puede libremente enajenarla o gravarla en cualquier forma; y por otra parte le corresponde, de manera accesoria, una

parte alícuota e indivisible sobre los elementos comunes del inmueble constituido en condominio, conforme a la ley reglamentaria de este precepto.

La situación jurídica del condómino se registrará por las escrituras en que se constituya el régimen a que se refiere este artículo, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio respectivo, por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal, por este código y otras disposiciones legales que fueren aplicables.

b) Sugerencias para una nueva legislación.

Hasta antes 1993, la fracción VI del artículo 73 constitucional confería una competencia legislativa muy amplia al Congreso de la Unión y sólo una facultad reglamentaria a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, desde 1987 que fue la fecha de su creación. Pero con las reformas que hubo a dicha fracción, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 25 de octubre de 1993, la Asamblea de Representantes tiene la facultad legislativa en el Distrito federal en las materias que señala el artículo 122 constitucional.

No obstante lo anterior, debe tomarse en cuenta lo establecido en el artículo décimo primero transitorio del decreto por el que se reformó dicho artículo, que a la letra señala: "DECIMO PRIMERO.- El Congreso de la Unión conservará la facultad de legislar, en el ámbito local, en las materias de orden común, civil y penal para el Distrito Federal, en tanto se expidan los ordenamientos de carácter federal correspondientes, a cuya entrada en vigor, corresponderá a la Asamblea de Representantes legislar sobre el particular, en los términos del presente Decreto."

En este sentido, el Ejecutivo local mandó recientemente una propuesta para iniciativa de ley en materia condominal a la Asamblea Legislativa del D.F., cuyo dictamen, discutido y aprobado se publicó el día 27 de abril del año en curso en la revista Asamblea, en la que se señala que deberá mandarse a la Cámara de Diputados, y de la cual nos permitimos hacer algunos comentarios.

Cabe mencionar que en dicha iniciativa se reproduce buena parte del texto legal vigente, en ocasiones cambiando un poco o mucho la redacción

de los artículos y reubicándolos en títulos y capítulos, siendo más clara en algunos puntos. Incluye ideas en artículos nuevos como el 1,2,3,4,5, en cuanto a disposiciones generales, aclaración de conceptos y clasificación de los condominios; los artículos 8 y 9, relativos a los convenios que pueden celebrar las autoridades con los administradores para la vigilancia de zonas y elementos de uso común, y respecto a convenir con la Administración Pública del D.F el uso y disfrute públicos de áreas comunes, sin menoscabo del inmueble; el artículo 16, en cuanto al concepto de condómino y a las partes que se consideran parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivos; también es un nuevo artículo el 22, relativo al derecho de preferencia para la adquisición de la unidad condominal por parte de los inquilinos, ya que para la solución de ese derecho remite al código civil

Por otra parte, y como cambios sustanciales, incorpora también ideas interesantes en cuatro nuevos capítulos: uno que versa sobre los comités de administración general de áreas comunes; otro para la resolución de controversias; otro relativo a la cultura condominal y uno más con relación a las sanciones a que puedan hacerse acreedores los condominios.

El capítulo relativo a los comités de administración prevé que en los casos de conjuntos habitacionales, podrá haber un comité de administración general para que administre la totalidad de las áreas comunes a los condominios que integran dicha unidad habitacional; señala cual es su integración y cómo se elige, lo mismo que de los comités de vigilancia general de áreas comunes de los llamados condominios de condominios.

El capítulo de resolución de controversias, prevé la amigable composición, consistente en un procedimiento para tratar de avenir a las partes en conflicto, es decir, contempla una tarea conciliadora por parte de la Procuraduría Social. También incluye las disposiciones relativas al juicio arbitral ante la institución citada, desde el compromiso en árbitros, o cláusula compromisoria en su caso, hasta la resolución y ejecución del laudo arbitral.

El capítulo sobre la cultura condominal, prevé la actuación de la Procuraduría Social para orientar y capacitar, mediante diversos cursos y talleres en materia condominal, a los condóminos y administradores de condominios, a efecto de promover la cultura condominal.

Por último, el capítulo de las sanciones, prevé que la Procuraduría Social Pueda imponer multas en caso de violaciones a lo dispuesto por la ley, y que para tal efecto dicha institución deberá seguir el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Así, en busca de mejorar las disposiciones legales en la materia que nos ocupa, consideramos viable la iniciativa aludida, sin embargo, ésta sería mejor como para que la aprobara la Cámara de Diputados, si presentara algunos cambios, de forma y de fondo.

En la propuesta de ley citada hay algunos aspectos que salen sobrando e incluso son inacabados o presentan errores jurídicos. Como ejemplos se mencionan los siguientes:

*Su artículo primero menciona innecesariamente que las disposiciones de la ley son de orden público e interés social. Al respecto surge entonces la pregunta: ¿Qué ley no es de orden público e interés social?

*El párrafo dos del artículo segundo debería ir en el capítulo correspondiente a las obligaciones y derechos derivados del régimen de propiedad y condominio.

*El artículo 4º, a nuestro juicio saldría sobrando, pues mientras existan las características que establece la ley para considerar a un edificio como condominio, poco interesa si éste tiene forma vertical u horizontal; si se destina a la habitación, que es lo más común, a oficina, etc., o lo que es el colmo, en el último párrafo de dicho artículo se señala absurdamente: "A los condominios que sobrepasen los valores establecidos en los incisos b) y c) les será aplicable la presente ley." Este párrafo no tiene sentido, ya que si el condominio cuesta menos de determinada cantidad le es aplicable la ley, y si la sobrepasa, también, por eso es absurdo; o en el peor de los casos: si se interpreta *contrario sensu*, tenemos que a los condominios que no sobrepasen esas cantidades no les será aplicable la normatividad en materia condominal. Esto es por una parte, y por otra, el artículo propuesto confunde lo que es un condominio, pues si sacamos la cuenta de las cantidades que menciona, veremos que un edificio no puede costar eso. Acaso el autor de la propuesta quiso referirse a las unidades condominales, es decir, a los diferentes departamentos, viviendas casas o locales.

*La idea contenida en el párrafo primero del artículo 5º debería ir en el capítulo relativo a la propiedad exclusiva; y la contenida en su segundo párrafo debería insertarse en el capítulo de la propiedad común entre los condóminos.

*La redacción del artículo 9 es muy confusa, ya que en este se confunde lo que es una unidad condominal con lo que es un condominio, e incluso la confunde con una unidad urbana habitacional.

*El artículo 24 debería insertarse, en el capítulo relativo a los elementos considerados de propiedad común.

*Hay también un error en el artículo 26, que en lugar de decir condóminos dice condominios.

*El artículo 53 señala respecto a la conciliación, que si una de las partes no acude a la junta de aveniencia, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría Social podrá imponerle una multa de hasta 20 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal. Al respecto, cabe hacer la crítica de que tal disposición peca de no tener fundamento doctrinario en el sentido de que la conciliación, como amigable composición que es, no tiene carácter obligatorio para las partes, es decir, si quieren o no avenirse es problema sólo da ellas, ya que no media convenio alguno que las obligue a determinada conducta, cosa que sí sucede en el arbitraje.

Por otra parte, el mismo artículo 53 confunde lo que es el arbitraje con la amigable composición, al señalar en su último párrafo que: "Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de aveniencia, y no se haya obtenido una conciliación, la Procuraduría Social del Distrito Federal los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho." La amigable composición no es arbitraje sino conciliación. Acaso el autor de la iniciativa quiso referirse al arbitraje llamado de equidad y al llamado de estricto derecho. El arbitraje de estricto derecho se lleva a cabo conforme a la ley sujetándose el árbitro a la misma, de manera que hay un sometimiento a las reglas impuestas por el régimen jurídico; los de equidad, por el contrario, dan lugar al libre arbitrio del juzgador, quien resuelve conforme a justicia en el caso que se le plantea.³

*El artículo 54 en su primer párrafo, tampoco diferencia la amigable composición con el arbitraje, y en el segundo párrafo debería decir juicio arbitral. Finalmente, en su último párrafo, de manera ilógica deja nula la posibilidad de que las partes puedan promover incidentes, lo cual desentona con lo dispuesto por el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala: "Los árbitros pueden conocer de los

³ Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Tercera edición. Editorial Trillas, S.A., México 1987. p. 181.

incidentes, sin cuya resolución no fuere posible resolver el negocio principal..."

*Respecto al capítulo relativo a las sanciones, hemos de decir que ya de por sí, la Procuraduría Social no debería intervenir en asuntos de naturaleza privada, sino sólo como medio de control administrativo, tal como se le concibió, para emitir **recomendaciones** a las autoridades del Distrito Federal, en la defensa de los derechos del ciudadano. Y en este sentido, resultaría todavía más grave que ahora pudiera actuar como toda una autoridad, imponiendo multas a los particulares.

*Además de las anteriores observaciones y críticas cabe señalar que en todos sus artículos escribe de manera errónea "propiedad en condominio", cuando lo correcto es decir propiedad y condominio.

En fin, los anteriores son sólo algunos ejemplos de las diversas fallas que tiene la multitudinaria iniciativa, tanto de forma como de fondo, sin embargo reconocemos que la misma tiene excelentes ideas, como los capítulos innovadores que mencionamos con antelación, excepto el de las sanciones y con la salvedad de que menciona a la Procuraduría Social como institución idónea para conocer de los asuntos condominiales.

No obstante la iniciativa que comentamos, nos proponemos hacer distintas consideraciones con relación a las reformas que debe tener la vigente ley condominal, pues aunque en algunos puntos coincidimos con la propuesta del Ejecutivo, hay algunos que nos parecen de poca utilidad, o simplemente son erróneos, como ya lo comentamos, situación que puede corroborarse viendo el apéndice que anexamos a la presente tesis.

Efectivamente, la actual ley sobre el régimen que nos ocupa, requiere varias modificaciones y adiciones, tales como cambio de nombre y adición y modificación de algunos artículos.

En este orden de ideas, y a efecto de no repetir innecesariamente el texto de la ley vigente o de la iniciativa multitudinaria, en su caso, nos limitaremos sólo a plasmar algunas sugerencias para una nueva legislación.

1) Cambio de nombre.

La vigente ley condominal se llama "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal." Este nombre es criticable por las siguientes razones:

Es innecesario señalar que dicho régimen es relativo a bienes inmuebles, pues nunca ha existido, ni creo que pueda existir, con relación a bienes muebles.

Por otra parte, es incorrecto decir "propiedad en condominio" ya que esta expresión solamente alude a una copropiedad. Es como si dijéramos "propiedad en copropiedad", y aunque esta exista en el régimen que nos ocupa, sólo es accesorio, siendo principal la propiedad exclusiva y singular que tiene el particular sobre su unidad condominal. Por lo tanto, no sólo hay "propiedad en condominio" o propiedad en copropiedad, sino que esta existe al lado de la propiedad principal.

"El término sin duda es poco feliz, –señala el maestro Borja Martínez, al criticar los nombres de algunas legislaciones en México– la palabra condominio, en su connotación jurídica es sinónima de copropiedad y en la institución que estudiamos sólo existe una copropiedad, un condominio, sobre los bienes que deben ser empleados en común por los distintos dueños de los locales que integran el edificio; hay un elemento principal que es la propiedad del departamento y un elemento accesorio que es el condominio de los bienes comunes." ⁴

En este orden de ideas, proponemos que la ley de la materia se denomine "Ley que Regula el Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal."

2) Adición y modificación de algunos artículos.

En el capítulo relativo a las disposiciones generales, proponemos algunos cambios, como los que se apuntan enseguida.

El artículo primero de la ley vigente y el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, tienen textos idénticos. Al respecto nos comenta el maestro Gutiérrez y González ⁵ que no fue la ley la que reprodujo el texto copiándolo del Código, sino que sucedió lo contrario: fue el artículo 951 que se supone es la norma reglamentada, el que tuvo que adecuarse al artículo

⁴ Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1992. p. 260.

⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Segunda edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, México, 1980. p. 364.

primero de la ley vigente. Esto sin embargo, sólo queda como un dato histórico curioso.

En lugar de que el artículo 1º de la ley reproduzca íntegramente el artículo 951 del Código. Tal artículo sólo debería tener un contenido como el siguiente:

Artículo 1.- Esta ley es reglamentaria del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, y tiene por objeto regular la constitución, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad y condominio. Asimismo, se establecen las bases para la resolución de controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administración.

Proponemos también un artículo aclaratorio de conceptos para los efectos de la propia ley, de la forma como se ve en el siguiente texto:

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

a) Condominio.- un inmueble en el que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que lo conforman, son susceptibles de ser utilizados de manera independiente por tener salida a un elemento común de aquél, o a la vía pública y que pertenecen a distintos dueños de manera singular y exclusiva y con un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

b) Condómino.- la persona física o jurídico-colectiva, titular del derecho de propiedad dual que genera el régimen que regula esta ley, por ser dueño de una unidad condominal, o más en su caso, y copropietario de los elementos comunes, en virtud de haber otorgado en escritura pública la constitución del régimen de propiedad y condominio, o por haber adquirido en propiedad una unidad condominal.

c) Unidad condominal.- cada uno de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que conforman el condominio.

d) Inquilino.- aquel que tiene la calidad de arrendatario o comodatario del condómino, o que por cualquier otro motivo hace uso de la unidad condominal sin ser el condómino propietario.

Incluir en la Ley un artículo como éste, permitiría claridad en la lectura de su contenido.

En el primer capítulo proponemos el siguiente artículo:

Artículo .-La creación del régimen de propiedad y condominio no da origen al nacimiento de una persona jurídica, sin embargo, el hecho de someterse a este régimen obliga a los interesados a acatar las resoluciones que mediante voto y en los términos de la presente ley, acuerden los condóminos en las asambleas respectivas.

Por otra parte, el artículo 20 con relación al 19, hace suponer la permisión de la retroventa en favor de las instituciones que financian o construyen condominios. Nos parece correcto que se establezca un derecho de preferencia para el inquilino en los términos del Código Civil, y de hecho como lo señalan los artículos que comentamos.

En lo tocante a las instituciones mencionadas, es incorrecto establecer derecho alguno para que puedan volver a ser propietarias de una unidad condominal, pues no tienen la calidad de inquilino, ni siquiera de condómino, lo que evidencia una falta de cuidado y de técnica legislativa en esos artículos. Tal derecho podría reservársele, en los términos del artículo 2304 del Código Civil, sólo si en el contrato de compraventa respectiva se hubiere estipulado la cláusula de preferencia por el tanto. Pero en el caso de no ser así, la adquisición de la unidad condominal le da derecho al condómino de disponer de ésta, y por lo tanto, de venderla a quien él decida.

Proponemos, amén de que la retroventa está prohibida en el artículo 2302 del Código Civil, que en el caso referido se apliquen las disposiciones que en dicho código se establecen para la cláusula de preferencia mencionada.

En otra parte y por lo que toca a las responsabilidades del administrador, el artículo 29 fracción II, de la vigente ley señala que la asamblea tiene la facultad de precisar las responsabilidades a cargo del mismo y frente a terceros, pero no señala sus responsabilidades frente a los

condóminos. En este sentido, proponemos un artículo en la parte respectiva, con un texto como el que sigue:

Artículo .-Para los efectos del régimen de propiedad y condominio, el administrador es la persona que en calidad de mandatario, realiza los actos a que le obliga la presente ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio u otras disposiciones legales aplicables.

En otro orden de ideas, el artículo 37 de la vigente ley condominal, se confunde lo que es el pago de un interés y el pago de un perjuicio.⁶ “Si un condómino no paga oportunamente— señala el Maestro Gutiérrez y González, al criticar el artículo de referencia —comete un hecho ilícito, y debe pagar el perjuicio que cause, calculado por analogía con base en el tipo de interés legal...”⁷

Efectivamente, lo que se causa no es un interés, sino un perjuicio por el que debe hacerse el pago correspondiente. Al respecto proponemos el siguiente texto para la parte respectiva del artículo que comentamos:

Artículo .-Los condóminos están obligados a cubrir cada mes, de manera puntual y por anticipado, las cuotas para gastos comunes. El condómino moroso deberá pagar al administrador, por concepto de perjuicios, la cantidad del adeudo más otra calculada con base en el tipo de interés legal o el que determine el reglamento.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de las cantidades mencionadas en el párrafo anterior y la pena convencional que prevea el reglamento del condominio, en su caso.

Por último, consideramos que la idea contenida en el artículo 43 es totalmente errónea, por lo que coincidimos con la crítica del Maestro Gutiérrez y González: “Hasta hoy, en materia civil, se regulan sólo la prenda y la hipoteca como gravámenes reales, pero vino este bárbaro legislador y creó un nuevo gravamen real, si bien se cuidó de no bautizarlo, y en ese bárbaro lenguaje que emplea, dice que esos créditos ‘gozan de garantía

⁶ Cf. Gutiérrez y González. Ibid. p. 372.

⁷ Idem.

real'. Hasta hoy los únicos que gozan de garantías, son los acreedores, pero aquí ya se volvió sujeto de derechos a los créditos."

Es por ello que proponemos un texto distinto para un artículo, pero no inserto en el capítulo de gravámenes, por las razones que se apuntaron, sino en el capítulo relativo a las obligaciones de los condóminos. Tal artículo diría:

Artículo .- "Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, y las de otras leyes que fueran aplicables."⁸ La falta de cumplimiento a las obligaciones derivadas de dicho régimen, constriñe al condómino responsable a pagar la cantidad correspondiente por concepto de perjuicios, y se procederá al efecto, conforme a las disposiciones del capítulo relativo a la resolución de controversias ante el Instituto para la Atención del Condómino.

⁸ Segundo párrafo del artículo 2º de la Iniciativa de ley de la Asamblea Legislativa del D.F.

CONCLUSIONES

Conclusiones.

Primera. En nuestro sistema jurídico mexicano se reconoce un régimen triangular de propiedad: pública, privada y social.

Segunda. En dicho sistema, existe una variada gama de medios jurídicos adquisitivos, por los que se puede llegar a ser propietario en el régimen condominal.

Tercera. Son modalidades de la propiedad, la sujeta a plazo, la sujeta a condición resolutoria, la copropiedad, la nuda propiedad y la propiedad dual derivada del régimen de propiedad y condominio.

Cuarta. Las "modalidades" a que se refiere nuestra Carta Magna en su artículo 27, en realidad se refieren a las distintas limitaciones, prohibiciones, restricciones, e incluso determinadas cargas que pueden imponerse a la propiedad privada, según lo dicte el interés público.

Quinta. Es precisamente el interés público el que ha dado pauta a la implementación de diversas "modalidades" en la propiedad dual que se deriva del régimen de propiedad y condominio, a efecto de favorecer las relaciones de convivencia, tranquilidad en la persona y bienes de los condóminos.

Sexta. Dicho régimen de propiedad dual, es un sistema normativo respecto de una de las modalidades de la propiedad privada, en la que ese derecho real tiene un doble aspecto según las disposiciones legales, puesto que por una parte al propietario condómino le corresponde la propiedad exclusiva de su unidad condominal, casa, departamento o local, y además por otra parte, de manera accesoria tiene la copropiedad respecto de los elementos comunes del inmueble constituido en condominio.

Séptima. Como es bien sabido, la explosión demográfica, los problemas económicos, y la falta de espacio geográfico en la Ciudad de México, han sido causa de la proliferación de las viviendas constituidas bajo el régimen de referencia.

Octava. En vista de la problemática en esta materia, que persiste y conforme pasa el tiempo va creciendo en cifras, las autoridades del Distrito Federal consideraron conveniente dar facultades para atender esos problemas —casi medio año después de creada— a la Procuraduría Social, que no es la idónea desde el punto de vista técnicojurídico.

Novena. Tal Institución, fue concebida como un medio de control administrativo, como *Ombudsman* o defensor de los derechos del ciudadano, por lo que su actividad debe centrarse a conocer de las quejas e inconformidades relacionadas con los actos de las autoridades del Distrito Federal y la prestación de los servicios públicos a cargo de esa administración y de las entidades paraestatales sectorizadas a la misma.

Décima. Por ello se cuestiona la idoneidad de la Procuraduría Social para intervenir en problemas derivados de relaciones privadas, es decir, en aquellos que se originan por las relaciones trabadas entre los particulares llamados condóminos, ya que si bien, actualmente lo hace por la vía conciliatoria, más tarde podría hacerlo como árbitro, situación que tampoco sería compatible con su naturaleza de *Ombudsman* o defensor de los derechos del ciudadano.

Decimoprimer. La complicación y multiplicidad de los problemas relacionados con el régimen de propiedad y condominio, hace necesaria la instrumentación de medidas tendientes a su solución. Para ello es necesario legislar un sistema normativo que contemple la creación de un organismo especializado en la materia, que además de poder intervenir en la solución de controversias como conciliador, tenga también facultades para hacerlo como árbitro.

Decimosegunda. Esta nueva legislación deberá incluir las medidas necesarias para dotar de facultades al organismo propuesto, a fin de lograr el más pronto y fácil ejercicio de los derechos del condómino, es decir, que vigile el cumplimiento de la ley de la materia; que preste asesoría para la formulación de los reglamentos de condominio y que capacite a los administradores, cuando éstos sean condóminos; que cuente con un programa de orientación jurídica al condómino; que difunda la cultura del régimen mediante cursos o talleres, distribución de folletos, e incluso anuncios radiofónicos y televisivos; que cuente con profesionistas del Derecho especializados en la solución de las controversias que pueden presentarse y, en general, especializados en la materia condominal.

Decimotercera. La iniciativa de ley aquí comentada, lamentablemente mantiene errores que desde luego es necesario subsanar, como es el caso de la denominación, pues debe llamarse *Ley que Regula el Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal*, además de que se aprecian en ella diversos artículos con una mala redacción y con errores jurídicos al señalar, con respecto a la conciliación, que si los interesados no acuden a la junta de avenencia, la Procuraduría Social podrá multarlas, situación que es inconcebible, ya que faltaría la existencia de un convenio que las obligara a determinada conducta. Asimismo, confunde al arbitraje llamado de equidad con la amigable composición, y por otra parte, en dicha iniciativa se deja nula la posibilidad de que quienes convengan el arbitraje puedan promover incidente alguno, lo cual es ilógico y desacorde con el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, puesto que tal norma prevé que los árbitros puedan conocer de los incidentes, sin cuya resolución no fuere posible resolver el negocio principal.

APÉNDICE

INICIATIVA DE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a petición de las partes, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

CAPÍTULO II De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

Artículo 2o.- Se les denominará unidades condominales a los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o terrenos de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad condominal y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, y las de otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 3o.- La constitución del régimen de propiedad en condominio, es un acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, establecen esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento y conveniencia, sin que los derechos reales salgan de su patrimonio.

* Suplemento Legislativo de Asamblea, correspondiente a la revista del 27 de abril de 1997. P. 13 y ss.

Artículo 4o.- Los condominios podrán tener las siguientes modalidades:

I. Por estructura:

a) **Condominio vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades condominales de propiedad exclusiva y copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su adecuado uso y disfrute;

b) **Condominio horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;

c) **Condominio mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en agrupamientos de unidades privativas como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

d) **Condominio de terreno urbano.-** Se constituye por unidades condominales en una superficie determinada, donde se edificará la construcción establecida en el proyecto y memoria técnica, previamente aprobados por la autoridad competente. Cualquier ampliación o modificación al proyecto autorizado deberá contar con la aprobación de los condóminos reunidos en asamblea general y la autoridad correspondiente; y

e) **Condominio de condominios para áreas comunes.-** Es aquel que está constituido por diversos condominios horizontal, vertical o mixto, cada uno de los cuales cuenta con áreas comunes para su uso exclusivo, y todos en conjunto tienen áreas de uso común para todos los condominios que lo integran.

II. Por uso:

a) **Habitacional.-** Son las unidades condominales que, por su naturaleza y destino, están dedicadas a la vivienda;

b) **Comercial o de servicios.-** Son unidades condominales destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) **De almacenamiento.-** Son unidades condominales destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;

d) **Industrial.-** Son unidades condominales autorizadas para realizar actividades propias del ramo, dentro o fuera de las zonas urbanas;

e) **De oficina.-** Son las unidades condominales destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares;

f) **De estacionamiento.-** Son aquellas unidades condominales destinadas a la guarda o depósito de vehículo automotores;

g) **Mixtos.-** Son aquellas unidades condominales destinadas a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

III. Por sus características sociales:

a) Vecinal.- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en condominio;

b) Interés social.- Son condominios que, al término de su edificación, su valor no excede a 15 años de salario mínimo general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal;

c) Vivienda popular.- Son condominios cuyo valor, al término de su edificación, excede la cantidad resultante del inciso anterior, pero que no excede del resultado de multiplicar por 25 el salario mínimo general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

A los condominios que sobrepasen los valores establecidos en los incisos b) y c), les será aplicable la presente Ley.

Artículo 5o.- En las diferentes modalidades de régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad condominal, todos los contratos que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad condominal, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable, separadamente de la misma unidad condominal.

Artículo 6o.- Para la constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios, previo a la solicitud de constitución del citado régimen, deberán obtener de las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal, una declaración en la que conste: la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los programas que de ellas se derivan, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Para tal efecto, deberá darse cumplimiento al artículo 7o., fracción II, tomando en cuenta las unidades privativas autorizadas para la constitución de cada régimen condominal, asignadas para tal efecto en la escritura constitutiva del régimen, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad habitacional, procurando que cada régimen sea integrado, congruente a su utilización de áreas comunes.

Artículo 7o.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

I. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras;

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, o por el número de condóminos del conjunto, los límites de los condominios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales independientes integrados, en su caso, en un condominio de condominios para áreas comunes, en virtud de que la ubicación y números de copropiedades respecto de áreas comunes origine la conveniencia o necesidad de separación de los condóminos en diversos condominios integrados en un condominio de los condominios para áreas comunes;

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

IV. La descripción del piso, casa, local, terreno, que constituya cada unidad condominal; número, ubicación, colindancias, medidas, piezas, espacio para estacionamiento, si lo hubiere. En caso de que éste sea área común, el inmueble deberá contar con el número de lugares suficientes para el total de las unidades condominales, incluyendo sus medidas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como todos aquellos datos necesarios para su identificación.

Quando los inmuebles, en virtud de su edificación, no contemplen áreas comunes para estacionamiento, requerirán que, previo estudio específico, la autoridad competente evalúe la autorización de la constitución del régimen de propiedad en condominio, de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

V. El establecimiento de zonas dentro de las áreas comunes, que permitan facilitar el tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad, en concordancia con la Ley para las Personas con Discapacidad del Distrito Federal y su reglamento;

VI. El valor nominal asignado a cada unidad en condominio y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal;

VII. El destino de las unidades condominales;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componente y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX. Características de la póliza de fianza que deben exhibir el o los propietarios originales, para responder por 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 la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado o determinado en la licencia de construcción, ni superior a un 50% adicional de dicho valor;

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio;

XI. La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y reserva se garantizará con la unidad condominal correspondiente, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse; y

XII.- El condómino se obliga a contratar un seguro, con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Los notarios ante quienes se otorga la escritura constitutiva del régimen de condominio y en cada una de las operaciones de compraventa que se realicen, vigilarán que se cumpla con estos dos últimos requisitos.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades condominales, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento del condominio, certificado también por fedatario público.

De la documentación mencionada en el párrafo anterior el propietario original entregará copia al administrador del condominio, así como del testimonio autorizado de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, para el debido desempeño de su cargo, misma que el administrador estará obligado a entregar a su sustituto.

En caso de incumplimiento de esta disposición se hará acreedor a las sanciones previstas en el artículo 75, fracción III de esta Ley.

Artículo 8o.- En las unidades condominales de un condominio de condominios para áreas comunes, las autoridades competentes podrán autorizar, según el caso, la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales, de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general para facilitar la organización y funcionamiento de los condominios, siempre y cuando al constituirse el régimen de propiedad en condominio exista previo acuerdo del propietario o propietarios, o en su caso, se apruebe por una mayoría calificada del 75% de los asistentes a la asamblea de condóminos, a la cual deberán asistir más de la mitad de los condóminos, cualquiera que sea el número de convocatorias que se expidan.

Previo acuerdo aprobatorio de la asamblea respectiva de condóminos que represente el 75% del valor total del inmueble y la celebración de convenios con las autoridades competentes, se podrán establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas abiertas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 9o.- Cuando una unidad condominal esté integrada por varias zonas, secciones o manzanas y exista la necesidad de apertura de vialidades públicas, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios, su administrador podrá convenir con la Administración Pública del Distrito Federal previa autorización de los condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 75% del valor total del inmueble, el uso y disfrute públicos de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad.

Artículo 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de compraventa y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán otorgarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso.

Artículo 11.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.

En todo caso, cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse cuando menos por una mayoría que represente el 75% del valor total del condominio.

Artículo 12.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre una unidad condominal, deberán insertarse las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 7o. de esta Ley y se hará constar que se entregó al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por fedatario público.

Artículo 13.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá del acuerdo de asamblea tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. En todo caso, deberán cumplirse

las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del fedatario público y, en su caso, del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 14.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinada a la vivienda vecinal y de interés social y popular así como aquellos que se constituyan o edifiquen en zonas de mejoramiento urbano.

La Administración Pública del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución, adquisición y construcción de condominios ubicados en zonas o áreas de mejoramiento urbano. Dichas medidas se apegarán a las establecidas en los ordenamientos jurídicos correspondientes.

Artículo 15.- En las unidades condominales vecinales, y de interés social y popular, la Administración Pública del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Podrán ser objeto de dichos convenios las áreas y servicios comunes con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

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

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

Artículo 16.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades condominales, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su condominio, según la escritura constitutiva.

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su unidad condominal y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

Artículo 17.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes ser proporcional al valor de su propiedad singular exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 18.- Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más

oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 19.- Cada condómino u ocupante usará su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino; ni hacerla 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.

Artículo 20.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 21.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad condominal, 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 arrendamiento partes de los mismos, como piezas, recámaras, cuartos de servicio o áreas para el estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso arreglarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 45 de esta ley.

Artículo 22: Para el ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de la unidad condominal por parte de los inquilinos se estará a lo dispuesto en el Código Civil, respecto a dicha materia.

Artículo 23: Los condóminos no podrán:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

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

III. Realizar obras, innovaciones, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad condominal, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

V.- Abrir claros, puertas o ventanas;

VI.- Decorar o pintar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del inmueble;

VII.- Realizar cualquier acto, en el exterior o interior de su unidad condominial, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales;

VIII.- Demorar o trasplantar árboles, cambiar el uso, naturaleza o destino de las áreas verdes, sino mediante el acuerdo de los condóminos que represente cuando menos, el 75% del valor total del régimen condominial correspondiente.

Los árboles y vegetación de esas áreas se considerarán particulares para el condominio, aunque mantengan su carácter de comunes para los condóminos, por lo que para efectos de derribo o trasplante de los sujetos vegetales, con fundamento en el artículo 65 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, no se requerirá previa autorización.

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias, la asamblea determinará las acciones más convenientes a realizar;

IX.- Realizar obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes, o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que dementen cualquier parte exclusiva de una unidad condominial.

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción;

X.- Privatizar las áreas comunes de los condominios, destinadas para estacionamiento, aún cuando se utilice cualquier objeto o material para tal fin; y,

XI.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece esta Ley y de lo que dispone el artículo 41, fracción I, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes a que se refiere la fracción I del artículo 25 de esta Ley, serán sancionadas por la autoridad civil competente, en los términos de aquel ordenamiento, pudiendo la Procuraduría Social del Distrito Federal, a petición de parte interesada, intervenir en el ámbito administrativo, de acuerdo con las facultades que le han sido conferidas en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 24.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como de su costo, serán obligatorias para los respectivos condóminos.

En 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.

CAPÍTULO II

De los bienes considerados de Propiedad común

Artículo 25.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o 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 la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los 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, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato, y zonas de carga y descarga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad condominal;

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

V.- Cualesquiera 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 la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja. La Procuraduría Social del Distrito Federal, a instancia de parte con interés jurídico, vigilará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 26.- Serán de propiedad común, sólo entre los condominios colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí unas y otras unidades condominales vecinas.

Artículo 27.- Los condóminos de unidades ubicadas en planta baja, vecinos de la inmediata superior y así sucesivamente, no tendrán más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz, ni hacer obras en dichos lugares. Con igualdad de salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble. Para vigilar el cumplimiento a lo dispuesto en este artículo la Procuraduría Social del Distrito Federal podrá intervenir, a petición de parte con interés jurídico, sin menoscabo que otras autoridades lo hagan en el ámbito de su competencia.

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

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelva lo conducente;

II.- El propietario o propietarios de condominios en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

El propietario o propietarios originales de las unidades condominales nuevas, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes en un año a partir de la entrega de la unidad condominal respectiva.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que prevé el artículo 7o., fracción IX de ésta Ley, para el ejercicio de las acciones que procedan.

III.- 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 un mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas por cualquiera de los condóminos, en caso de falta de administrador, y será reembolsado prorrateadamente por los condóminos de los gastos en que haya incurrido;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio.

La Procuraduría Social del Distrito Federal asesorará a los condóminos interesados acerca del cumplimiento que debe dar el administrador a estas disposiciones, sin perjuicio de la intervención de las autoridades judiciales, según sea el caso.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I De la Supremacía y Atribuciones de la asamblea

Artículo 29.- La escritura constitutiva del condominio es la que estipula la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la asamblea de condóminos.

Serán asambleas generales ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en asamblea general extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del inmueble con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán de grupo las asambleas de condominio de condominios para áreas comunes, en las cuales se resolverán supuestos de un condominio que conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de los condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del condominio correspondiente. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de estos gastos. Las demás asambleas serán generales, unas y otras se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses las ordinarias y las extraordinarias y las de grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento del condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad condominal represente en el total del condominio y que figure en la escritura constitutiva y en el título de propiedad correspondiente;

En los casos de elección, reelección o remoción del administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada unidad condominal habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquéllos de uso mixto que cuenten con unidades para su uso habitacional; se exceptúan los condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a su indiviso.

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el supuesto que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, o bajo cualquier título de adquisición similar, el porcentaje de votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores han sido notificados y asistan a la asamblea, pero para tener derecho de voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 36 fracción II.

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

IV.- La votación será nominal y directa, pero el reglamento del condominio podrá facultar la representación, pero en ningún caso podrá una sola persona representar a más del 50/o de votos del total del condominio; así como tampoco, en ningún caso, el Administrador podrá representar a condómino alguno;

V.- Las resoluciones de la asamblea se tomaran por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;

VI.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;

VII.- Los nombramientos del administrador, del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos por una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los condóminos en unidades que no excedan de 20 unidades condominales. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa;

VIII.- El Comité de Vigilancia podrá ser electo por un periodo no mayor de un año, sin la posibilidad de reelección de manera inmediata;

IX.- En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del valor total del condominio y los condóminos restantes no asistan a la asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 36, fracción XIII;

X.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos, se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes del valor total del condominio, para que sean validos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley. Se exceptúan los casos de elección de administrador o miembros de comités de Administración y Vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la asamblea;

XI.- El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos. Las actas, por su parte, serán autorizadas por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia, en caso de que asistan;

XII.- El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Administración Pública Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, por el presidente de debates de la asamblea, el secretario, los escrutadores y los miembros del el Comité de Vigilancia, y en su caso por fedatario público; y

XIII.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

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

Si el acuerdo se dicta para modificar la escritura constitutiva del condominio y/o el reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante fedatario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 30.- Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XIII del artículo 36 de esta Ley.

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de 75% de condóminos; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51 % de condóminos. En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes. Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el reglamento del condominio o en su defecto, dicho plazo no será menor de diez días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas y entre la tercera o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación.

En caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25 % de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un fedatario público, de un representante de la Delegación Política correspondiente del Distrito Federal o de la Procuraduría Social del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección del administrador y del Comité de Vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación legal, administrativa y contable respectiva de la administración saliente.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Artículo 31.- La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

II.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

III.- El administrador o administradores podrán 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;

IV.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio;

V.- Establecer la fijación de las tasas moratorias a cargo de los condóminos, que no podrán rebasar las publicadas por el Banco de México en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y reserva;

VI.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con dos o hasta cuatro personas dependiendo del número de unidades condominales, y se designarán presidente, primer vocal y segundo vocal, mismos que actuarán en forma colegiada. 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;

VII.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos;

VIII.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

IX.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

X.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio.

Las cuotas de mantenimiento a que se refiere esta fracción no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, piso, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 7o., fracción VI. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.

Ambos fondos, mientras no se usen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corta plazo;

XI.- Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

XII.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y

XIII.- Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 32.- La falta de pago por parte de los condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, suspenderá su derecho a voto, siempre y cuando esta decisión se adopte por acuerdo de la asamblea de condóminos, cuyos derechos quedarán suspendidos mientras subsista la falta de pago.

Sin embargo, el condómino cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante, o en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas, absteniéndose de votar o participar mediante su voto en la resolución de dichos asuntos.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la unidad condominal cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la asamblea.

CAPÍTULO II

Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

Artículo 33.- 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.

Para desempeñar el cargo de administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso haber participado en los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría Social del Distrito Federal;

Los nombramientos de los administradores, comités de Administración y comités de Vigilancia de los condominios, deberán ser registrados en la Procuraduría Social del Distrito Federal, teniendo plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes;

Artículo 34.- En el supuesto de que los condóminos decidan llevar a cabo su autoadministración, el administrador será electo por asamblea general de entre los propios condóminos;

Artículo 35.- Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable;

Artículo 36.- Corresponderá al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos;

II.- Para los efectos de lo previsto en el Artículo 29, fracción III, llevar debidamente autorizado por la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, un libro de registro de los acreedores que manifieste, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse, y en caso de discrepancia o renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos a la unidad condominal de que se trate.

Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen, y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado;

III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes promover la integración organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o condóminos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con condóminos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador; mismas que serán reglamentadas por el comité de administración general del condominio;

IV.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones;

V.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear el importe del consumo entre los respectivos condóminos.

Cada condómino pagará el importe correspondiente, lo mismo que el de los respectivos servicios de energía eléctrica de las áreas comunes, independientemente de lo que deba pagar por el área privativa, por servicios individuales en esta área;

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo lo que ésta designe a otras personas para el efecto;

IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Para la recaudación podrá contratar, a nombre del condominio, servicios bancarios, de inversión y contables que autorice la asamblea;

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del administrador.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VII I del artículo 31;

XIII.- Convocar a asamblea por lo menos cada seis meses y con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar dentro del condominio o en la Procuraduría Social del Distrito Federal por acuerdo de asamblea o el que se haya fijado en el reglamento, así como el día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día.

Los condóminos y los acreedores registrados o sus representantes serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea, sin intervención del administrador, cuando acrediten ante juez competente, fedatario público o la Procuraduría Social del Distrito Federal, que representan como mínimo el 25% del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según lo previene el artículo 40 fracción X;

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan;

XIV.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 27, las responsabilidades en que incurra;

XV.- Dictar las previsiones conducentes para la contratación a terceros de las unidades condominiales de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad anual y las garantías respectivas para su cumplimiento;

XVI.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XVII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento del condominio la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría Social del Distrito Federal para su cumplimiento;

XVIII.- En relación con los bienes comunes de condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran, salvo para los casos a que se refiere el artículo 16 de esta Ley; y

XIX.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

Artículo 37.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles

y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, a fin de que la entrante esté en condiciones de asumir plenamente su encargo, el cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de tal entrega.

Para tal efecto, la Procuraduría Social del Distrito Federal, en caso de inconformidad y previo análisis de la legalidad de la asamblea, estará facultada para dar posesión del cargo a la nueva administración, sin demérito de que ambas puedan hacer valer sus derechos ante la autoridad competente en caso de inconformidad.

Sección Primera **De la Integración de los Comités de Administración**

Artículo 38.- Los conjuntos condominales podrán elegir, para la administración de la totalidad de las áreas comunes, un comité de administración, el cual quedará integrado por:

- a) Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 36;
- b) Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- c) Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Artículo 39.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración General de Áreas Comunes, de un condominio de condominios para áreas comunes, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 30 de esta Ley, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integren el condominio de condominios para áreas comunes para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

La elección del Comité de Vigilancia General de Áreas Comunes del condominio de condominios para áreas comunes se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier condominio cuando así lo determine la asamblea general.

Sección Segunda **De las Atribuciones del Comité de Vigilancia**

Artículo 40.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III. Contratar y dar por terminados servicios profesionales, en caso de ser aprobado por acuerdo de asamblea;
- IV.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción III del artículo 36;
- V.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción Y;

VI.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

VII.- Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

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

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a asamblea de condóminos, cuando éstos lo hayan requerido al administrador y él no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

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;

XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal, o de la Delegación Política correspondiente o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley; y

XII.- Las demás que se deriven de esta Ley de la aplicación que otras impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.

TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINIAL

CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio

Artículo 41.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes comunes de uso común, estos últimos, así como de las limitaciones a que queda sujeta el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios, así como los relativos a los condóminos beneficiados por los servicios, áreas

y elementos comunes, que por su naturaleza y destino no se compartan con otras unidades condominales del conjunto, se repartirán equitativamente el importe de los gastos;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

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

V.- Forma de designación y obligaciones del administrador y comités de administración y de vigilancia;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador los miembros del comité administración y los de vigilancia;

VII.- Bases de remuneración, en su caso, del administrador;

VIII.- Causas para la remoción del administrador, de los miembros del comité de administración y los de vigilancia;

IX.- Las bases para la modificación de la escritura constitutiva y del reglamento interno del condominio;

X.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

XI.- La determinación de criterios para el uso de la áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades condominales, así como las sanciones a quienes contravengan dichas medidas;

XIII.- Las causas por las cuales podrán acudir a la Procuraduría Social del Distrito Federal para someter a arbitraje la solución de los conflictos que se generen entre condóminos, en la interpretación y aplicación de esta Ley y el reglamento del condominio;

XIV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;

XV.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil;

XVI.- El reglamento del condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la escritura constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; y

XVII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

CAPÍTULO II

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones comunes

Artículo 42.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 31 fracción X.

La asamblea de condóminos, en el caso de unidades condominales de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las previsiones conducentes de su sean objeto de arrendamiento o se destinen a comercio, dictará las previsiones conducentes de su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad anual y las garantías respectivas para su cumplimiento.

Asimismo, determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 43.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad privativa y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea o en el reglamento del condominio que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podrán rebasar los publicados por el Banco de México y no serán capitalizables.

Independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social o del Distrito Federal, del acta de asamblea relativa y o del reglamento del condominio en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate de servicios de energía eléctrica y/o agua.

Artículo 44.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea extraordinaria de condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A

dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Artículo 45.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su carga o comete violaciones al reglamento del condominio, el administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

Artículo 46.- Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una unidad condominal, el fedatario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador.

Artículo 47.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les correspondan, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte alicuota sobre las bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO III

De los Gravámenes al Condominio

Artículo 48.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades condominales que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 49.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la unidad condominal respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto en la fracción XI del artículo 7o., de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la unidad condominal se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 44 de esta Ley.

CAPÍTULO IV

De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal

Artículo 50.- La Procuraduría Social del Distrito Federal solamente tendrá competencia para actuar como árbitro, en las controversias reguladas por esta Ley, siempre y cuando exista la designación previa de las partes. En su actuación se sujetará a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Artículo 51.- Previamente al compromiso arbitral, la parte afectada podrá acudir a la Procuraduría Social del Distrito Federal para iniciar el procedimiento conciliatorio en la vía de reclamación, en la que deberá precisar los actos que se impugnan y las razones que tiene para hacerlo. Con la copia del escrito de reclamación se correrá traslado a la otra parte, dentro de un término de 5 días.

Asimismo, la Procuraduría Social del Distrito Federal podrá solicitar que la reclamación sea aclarada, cuando se presente de manera vaga, general o confusa.

Artículo 52.- La Procuraduría Social del Distrito Federal citará a las partes en conflicto a una junta de aveniencia, que se realizará dentro de los 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la reclamación.

Artículo 53.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- a) Si la parte reclamante no concurre a la junta de aveniencia;
- b) Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, o
- c) Concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de aveniencia, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría Social podrá imponerle una multa de hasta 20 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de aveniencia y no se haya obtenido una conciliación, la Procuraduría Social del Distrito Federal los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Artículo 54.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría Social del Distrito Federal propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación.

Artículo 55.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios

para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes, aún cuando exista pacto en contrario.

Artículo 56.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría Social del Distrito Federal a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

a) Nueve días para la presentación de la demanda, a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquéllos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

b) Contestada la demanda o transcurrido el término para hacerlo, la Procuraduría Social del Distrito Federal dictará auto abriendo el período probatorio durante un plazo de 30 días, de los cuales los primeros 10 serán para su ofrecimiento y los 20 restantes para su desahogo. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no haya sido ofrecidas por las partes; y

c) Diez días comunes a las partes para formular alegatos.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efectos las notificaciones respectivas.

Artículo 57.- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, por lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 58.- El laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá cumplimentarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

Artículo 59.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en procedimiento arbitral por la Procuraduría Social del Distrito Federal, para qué puedan ejecutarse tienen que sujetarse al procedimiento de homologación previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las resoluciones que dicte la Procuraduría Social del Distrito Federal en el marco de sus atribuciones deberán preservar el interés general del régimen condominal.

TÍTULO QUINTO

DEL CONDOMINIO DE CARÁCTER VECINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 60.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen, las del reglamento del condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se consideran que tienen también ese carácter la transformación de viviendas múltiples y edificios multifamiliares sujetos al régimen de arrendamiento que, por acuerdo entre propietarios y arrendatarios, cambien el régimen de propiedad en condominio, conforme a este capítulo.

Artículo 61.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse:

I.- En inmuebles que enajenen para ese fin la Administración Pública del Distrito Federal y las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda;

II.- En inmuebles cuya adquisición participen las entidades paraestatales federales o locales, así como de organismos privados;

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

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales de los gobiernos federal o local, que oportunamente y en forma separada o coordinada aprueben; y

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

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal y locales anexos deberán ser oficialmente reconocidos por las autoridades competentes.

Artículo 62.- El régimen de propiedad en condominio vecinal deberá ser autorizado por la Administración Pública del Distrito Federal, que en la declaración prevista por el artículo 60., de esta Ley señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos técnicos y administrativos a que dicho proyecto estará sujeto.

Artículo 63.- La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, se sujetará al tratamiento que determine la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 64.- Para la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 60., de esta Ley dará preferencia a la forma de organización condominal propuesta por los beneficiarios de cada proyecto. Tomando en cuenta las disposiciones específicas y generales del régimen de condominio establecido en esta Ley y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 65.- En el supuesto de que exista desacuerdo entre los condóminos de este régimen para la elección del administrador, la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá facultades para designar, en coordinación con la Delegación del Distrito Federal correspondiente, y

de manera provisional, a una persona física o moral que fungirá como administrador externo durante un período que no deberá exceder de 180 días. Este administrador, además de cumplir con lo que dispone el artículo 36 de esta Ley, estará obligado a sentar las bases de una sana administración y a promover las acciones correspondientes para celebrar la elección del nuevo administrador.

Artículo 66.- Para el cumplimiento de las funciones encomendadas en el artículo anterior, la Procuraduría Social del Distrito Federal vigilará que los administradores inmobiliarios, en su caso, se apeguen estrictamente a las disposiciones administrativas que para tal efecto expidan las autoridades competentes. Particularmente la Procuraduría Federal del Consumidor en la parte que a ésta le corresponde.

Artículo 67.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 60., de esta Ley, para la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 68.- La Procuraduría Social del Distrito Federal, en coordinación con los organismos de vivienda, proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.

Artículo 69.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

Artículo 70.- La Procuraduría Social del Distrito Federal promoverá en el Distrito Federal una cultura condominal, en base al espíritu y principios de la presente Ley.

Artículo 71.- La Procuraduría Social del Distrito Federal, en coordinación con las instituciones educativas, implementará los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO
CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 72.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente el 75% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51 % del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su parte de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda.

Los condóminos minoritarios deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, al valor del avalúo practicado por corredor público o institución bancaria autorizada, pero si la parte de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad anexos y el correspondiente aumento del valor de los derechos de copropiedad del resto de los condóminos.

Artículo 73.- De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO OCTAVO
DE LAS SANCIONES
CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 74.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría social del Distrito Federal.

Artículo 75.- La contravención a las disposiciones de esta Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones económicas:

I.- Con multa por el equivalente de cinco a quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 19, primer párrafo, y 23 fracciones IV y XI;

II.- Con multa por el equivalente de dieciséis a veinticinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 23, fracciones II, V, VI, VII, VIII; y

III. Con multa por el equivalente de veintiséis a treinta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 7o., último párrafo, 23, fracciones I y III; 27 segundo párrafo; 36, cuando el administrador durante su gestión causare un daño patrimonial, en perjuicio de los condóminos o en los bienes comunes del condominio; y 37, primer párrafo;

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble máximo de la sanción originalmente impuesta.

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a un día de su jornal, salario o ingreso diario; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a un día de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Artículo 76.- El condómino u ocupante que aproveche alguna de las unidades privativas que integran el condominio, que incumpla o viole cualesquiera de las obligaciones establecidas a su cargo por la escritura constitutiva y su reglamento, la presente Ley, el Código Civil para el Distrito Federal, así como de cualquier otra disposición legal aplicable, será sancionado en los términos establecidos en los mismos.

Artículo 77.- Para la imposición de las sanciones, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Artículo 78.- Las resoluciones que emita la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberán ajustarse a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y en contra de sus resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley anteriormente mencionada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Para su mayor difusión, publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Se abroga 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, así como sus reformas y adiciones; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

TERCERO.- La Administración Pública del Distrito Federal, deberá expedir los criterios generales a que se refieren el artículo 15 de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

RECINTO DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, a los veintidós días del mes de abril de mil novecientos noventa y siete. Rep. Víctor Orduña Muñoz, presidente.- Rep. Ricardo Bueyes Oliva, secretario.- Rep. Silvia Pinal Hidalgo, secretario.- Rúbricas.

Nota: Al cierre de esta edición, la Ley no había sido publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; por lo tanto, no ha entrado en vigor.

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía

Bonnecase, Julien. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Traducción y Compilación de Enrique Figueroa Alfonso. Editorial Harla, S.A. de C.V. México, 1993.

Borja Martínez, Manuel. *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1992.

Burgoa Orihuela, Ignacio. *Las Garantías Individuales*. 24a edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1992.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. LV Legislatura, Instituto de Investigaciones Legislativas. *Mexicano ésta es tu Constitución*. Novena edición. Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, S.A. de C.V. México, 1994.

De Ibarrola, Antonio. *Cosas y Sucesiones*. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1990.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e invalidez*. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1990.

Fernández Del Castillo, Germán. *La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual*. Escuela Libre de Derecho. Fondo para la Difusión del Derecho. México, 1987.

Gutiérrez y González, Ernesto. *El Patrimonio*. Segunda edición. Editorial Cajica, S.A. de C.V. Puebla, México, 1980.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. *Diccionario Jurídico*. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1994.

Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV*. Primera edición. Ed. Porrúa S.A. de C.V. México, 1990.

Martínez Morales, Rafael I. *Derecho Administrativo, segundo curso*. Editorial Harla, S.A. de C.V. México, 1991.

Nava Negrete, Alfonso. *Derecho Administrativo Mexicano*. Primera edición. Fondo de Cultura Económica. México, 1995.

Ordóñez Ruiz, José Luis. *Nuevo Manual para la Autoadministración de condominios*. Segunda edición. Editorial Limusa, S.A. de C.V. México, 1995.

Ordóñez Ruiz, José Luis. *Todo Sobre la Administración de Condominios*. Primera edición. Editorial Limusa, S.A. de C.V. México, 1991.

Puig Bratau, José. *Compendio de Derecho Civil. Volumen III*. Primera edición. Editorial Bosch. Barcelona, 1989.

Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Tomo tercero*. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1991.

Legislación consultada.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 112ª edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1996.

Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para Toda la República en Materia Federal. 62ª edición. Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1993.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 1996.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 40ª edición. Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1994.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Apéndice del Código Civil.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. 18ª edición. Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1996.

Publicaciones periódicas.

Asamblea. Órgano de difusión de la Asamblea Legislativa del D.F. Primera Legislatura. Vol. 3. Nú. 27, abril de 1997.

Diario Oficial de la Federación, de fecha 25 de enero de 1989.

Diario Oficial de la Federación, de fecha 25 de octubre de 1993.

Diario Oficial de la Federación, de fecha 7 de febrero de 1996.

Diario Oficial de la Federación, de fecha 4 de junio de 1997.

Diario Oficial de la Federación, de fecha 11 de agosto de 1997.

La Jornada. Sección: La Capital. Pagan más impuestos quienes viven en condominio. Raúl Llanos Samaniego. 12 de noviembre de 1997.