

177
2ef.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

**"ALGUNOS ASPECTOS DE LA EVOLUCION
LEGISLATIVA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO
EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL".**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRO MARTINEZ LOPEZ

ASESOR: LIC. SALVADOR JIMENEZ MENDEZ AGUADO



SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1998.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

266763



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

DEDICATORIA

A MI SEÑORA MADRE

Porque gracias a tu tenacidad
y a tu ejemplo he podido llegar
y lograr lo que con tu ejemplo
Ahora soy.

A MIS HERMANOS

Alberto y a Ma. de los Angeles por el
apoyo y la confianza que siempre me
brindaron, también a Rita, Alfredo y
Julián Arnulfo.

A MI FAMILIA

A mi esposa Ma. Dolores por todo
El apoyo que me distes, a mis hijos
Alejandro y Alonso por ser la razón
De mi vida y la ilusión de mi esperanza

A LO INOLVIDABLE

Solo quiero dar las gracias a todos
Aquellos maestros y compañeros que
Hicieron posible mi formación profesional
Reconocimiento y gratitud a todos ustedes
Ahora y siempre.

DEDICATORIAS

A MI ENEP UNAM ACATLAN

Porque gracias a ti pude ingresar a la comunidad Universitaria conocer y entender el verdadero significado de “Por mi raza hablara el espíritu,” aprender a como obtener una vida digna y llena de satisfacciones mediante el estudio, ser útil a mi familia, amigos y a la sociedad.

También gracias a ti conocí a esos hombres letrados llamados maestros, los cuales quizá en esa época no comprendí, pero que ahora cuando me los encuentro en mi vida diaria, admiro y respeto por haber compartido conmigo sus conocimientos y su sapiencia.

A mis compañeros y amigos solo puedo darles las gracias por haberme permitido convivir y aprender de ustedes y que después de tanto tiempo algunos nos sigamos frecuentando.

A MIS AMIGOS DE BANCA

A ustedes que les extraño como si fuera el primer día en que dejamos las aulas, solo tengo una palabra para todos ustedes: GRACIAS, por permitirme ser parte de sus vidas y por haberlas compartido conmigo. A: Carmen Herrera T, Javier Barroso, Salvador Méndez, Pablo Pérez y Florencio Pablo Osorio. Guillermo Domínguez: Lo mejor para ustedes.

A MIS AMIGOS DE LA VIDA

Sonia Patricia H. y Gerardo Palma
Por a a ver y estar conmigo, en las duras y en las maduras. Por tenderme siempre su mano amiga, que me ayudo a superar los momentos difíciles de mi vida. Gracias y Mucho Éxito.

INDICE

ALGUNOS ASPECTOS DE LA EVOLUCION LEGISLATIVA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL.

INTRODUCCION.....	I-II
-------------------	------

CAPITULO PRIMERO

BREVE RESEÑA HISTORICA Y LEGISLATIVA DEL CONDOMINIO

1. RESEÑA HISTORICA.....	1
1.1 ROMA.....	1
1.2 EDAD MEDIA.....	3
1.2.1 INGLATERRA.....	3
1.2.2 FRANCIA.....	4
1.2. DERECHO MEXICANO.....	6
1.2.1 PRECONSQUISTA.....	6
1.2.2 EPOCA COLONIAL.....	8
1.2.3 EPOCA INDEPENDIENTE.....	10

1.2.4 EPOCA DE LA REFORMA	11
2.4 1 CONSTITUCION DE 1857	12
2.4.2 CÒDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.....	14
1 2.5 EPOCA REVOLUCIONARIA.....	17
2.5.1 CONSTITUCIÓN DE 1917	18
2.5.2 CÒDIGO CIVIL DE 1928	22
1.2 6.2 DIVERSAS REFORMAS DE 1972 AL CÒDIGO CIVIL Y SEGUNDA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO..	30
1.2 6.3 REFORMAS A LA ACTUAL LEY DE CONDOMINIOS Y SUS DIVERSAS DISPOSICIONES.....	36

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA JURÌDICA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.2. CONCEPTO Y DEFINICION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	43
2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO	55
2.3 DIVERSOS TIPOS DE CONDOMINIOS	72

CAPITULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO Y DEL USUARIO

3.1 CONCEPTO DE CONDÓMINO Y DEL USUARIO	77
3.2 DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS.	79
3.3 DERECHOS DE LOS USUARIOS	86
3.4 OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.	89
3.5 OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.	91

CAPITULO CUARTO

LA ORGANIZACION DEL CONDOMINIO

4.1 REQUISITOS PARA SU CONSTITUCION.....	93
4.2 EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO	98
4.3 LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO	101
4.4 LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS	103
4.5 EL COMITÉ DE VIGILANCIA	107

4.6 EXTINCION DEL CONDOMINIO.....	109
-----------------------------------	-----

CAPITULO QUINTO

AUTORIDADES AUXILIARES EN ASUNTOS DE CONDOMINIOS

5.1 LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y SUS FACULTADES EN MATERIA DE CONDOMINIOS.....	113
5.2 LA PROCURADURIA SOCIAL Y SU INTERVENCION EN EL CONDOMINIO.....	118
5.3 ANALISIS COMPARATIVO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y LA PROCURADURIA SOCIAL	120
5.4 PROPUESTAS PERSONALES	125
CONCLUSIONES.....	129
BIBLIOGRAFIA	132

INTRODUCCION

Hemos querido abordar el tema de la propiedad en condominio, pues ello atiende a una de las más primordiales necesidades del ser humano, como lo es la vivienda, el condominio ha tenido auge debido principalmente a la problemática de espacio, no sólo en nuestro país sino incluso en el mundo entero, debido a ello se ha hecho más indispensable día con día.

La regularización jurídica respecto del condominio ha variado y se ha transformado para ser acorde a la realidad social, sin embargo y pese a ello hoy en día existen rezagos a los que nos hemos querido abocar para tratar de establecer algunas posibles soluciones

El presente trabajo tiene por objeto analizar los antecedentes históricos del condominio no sólo a nivel mundial sino también en nuestro país y específicamente en el Distrito Federal, por ser el área donde se han concentrado más los asentamiento humanos y determinar su desarrollo hasta nuestros días.

Asimismo es indispensable el desarrollo de la naturaleza de la propiedad en condominio para inducir al lector a una mejor comprensión del trabajo

Se pretende asimismo establecer todo lo concerniente a los derechos y obligaciones del condómino y del usuario, pues esto representa un punto de vital importancia en la viabilidad de la convivencia cotidiana, ordenada y pacífica en la vida de los condóminos, también es indispensable establecer su organización, analizando los requisitos para su construcción, legal constitución, su reglamentación, administración, etc., para culminar con el análisis de la intervención de las autoridades en asuntos de condóminos, como son la Procuraduría Federal del Consumidor y la Procuraduría Social y hecho lo anterior poder estar en actitud de esgrimir algunas propuestas que aún cuando modestas consideramos pertinentes para el buen funcionamiento de la figura del condominio en nuestro país.

CAPITULO PRIMERO

BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y LEGISLATIVA DEL CONDominio.

1. RESEÑA HISTÓRICA

1.1 ROMA

Reflexionando acerca del estudio y comprensión de las bases que en el Derecho Romano puedan encontrarse en materia de condominio o propiedad por pisos, horizontal o vertical, puede parecer un poco aventurado afirmar que ya existía en la antigüedad como actualmente la entendemos, sin embargo, no es del todo difícil encontrar en la milenaria experiencia de ese pueblo instituciones y normas que de un modo u otro se hayan ocupado del asunto, desde luego, debemos excluir rotundamente que en Roma haya existido un derecho condómino como lo contemplamos actualmente, pues bien sabemos que esta institución es de reciente creación, manifestándose en lo que conocemos como 'propiedad por pisos', aunque repetimos sus fundamentos tienen antecedentes muy remotos, aunque su evolución de reglamentación y expansión ha surgido propiamente en épocas recientes por diferentes

circunstancias

desde las sociales hasta las económicas

En este Capítulo se hará mención de algunas legislaciones contemporáneas que en alguna forma han influido y guardan una gran relación con nuestra legislación actual.

Desde los antiguos imperios se señala la posibilidad de conocer esta modalidad de la propiedad, principalmente en el Imperio Romano, donde se conoce el Condominio "proindiviso" de los distintos pisos de una casa, fundándose en el texto de Dionisio, que se refiere a la "LEX LEILIA DE AVENTINO" publicada en el año 298 de la fundación de Roma, que permitió a los plebeyos habitar el Monte Aventino, donde numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiéndoselos por pisos; porque prevaleció el principio superficies sólo cedit, es decir: "cuanto se edifica pertenece al dueño", así en el supuesto de que se construya alguna edificación cuyas localidades fueran ocupadas por diversas personas, éstas nunca serían objeto de propiedad privada de sus ocupantes, por el citado principio que necesariamente consideraba al propietario del terreno a la vez propietario de todo lo edificado por accesión.

También existen tres textos en el Digesto, donde los romanos revelan la reglamentación de la división de casas por pisos; el primero de PAPIANO, el segundo y tercero de ULPIANO, este último considera al titular del condominium, como "**QUASI - DOMINUS**", es decir, un poseedor o título de superficiario.

1.2 EDAD MEDIA.

En la Edad Media, debido a los conflictos que llegaron a existir entre los diferentes reinos por las vías de comunicación y por temor de los asaltantes, las ciudades fueron amuralladas, lo cual ocasionó el surgimiento de mayores problemas por la escasez de terreno, de forzado crecimiento vertical y por la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal; esto obligó a fraccionar por pisos y aún por habitaciones, la propiedad de casa o del terreno, donde se creaban, además, zonas de uso colectivo para los distintos propietarios. Es durante esta época cuando surge la Institución que nos ocupa

1.2.1 INGLATERRA.

En Inglaterra se reconoce la institución pero considerando a la totalidad de los propietarios como una sociedad especial regulada también por una Ley Especial del 11 de agosto de 1881 titulada: "Ley para facilitar la Administración de Partes de Edificios Ocupados en Secciones o Propiedades Separadas"

1.2.2 FRANCIA.

Es precisamente en la edad media y como consecuencia de utilización de determinadas zonas de uso comunal para los distintos propietarios, como sucedió en los casos de Orleans y Grenoble en Francia, precisamente en donde los conflictos de la convivencia se resolvieron aplicando al fenómeno criterios semejantes a la figura de las servidumbres.

A fines del siglo XIX, el desenvolvimiento de la Propiedad Horizontal reviste especial importancia, y es Francia la primera nación que hace figurar dentro del Código de Napoleón del año 1804, la división por pisos de una casa, al preveer en su artículo 664:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y construcciones, éstas deben de ser hechas como sigue:

I- Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

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

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

sucesivamente". 1

Dicho Código tiene gran importancia por la enorme influencia sobre los países latinos, y muy especialmente en México y en España por que sus leyes fueron Derecho vigente en nuestro país en la época de la Colonia y en los primeros años que siguieron a la Independencia.

OTROS PAÍSES

En Estados Unidos de Norteamérica, donde cada estado está regido por su propia legislación, que a su vez se basa fundamentalmente en el Derecho Consuetudinario, citando por ejemplo: Nueva York y Chicago, ciudades con el mayor núcleo de población de este país, la jurisprudencia ha admitido uniformemente la Propiedad horizontal o de superficie de los inmuebles, donde se sigue un régimen cooperativo, por medio del cual se constituye una sociedad cuyo fin es la adquisición de un edificio con el objeto de fraccionarlo por pisos, dándose a los accionistas del mismo, un piso en propiedad.

Argentina, tiene también su legislación importante dentro de este genero, la llamada Ley que regula la Propiedad Horizontal conocida como, "LEY NACIONAL 13,512" promulgada el 13 de octubre de 1948, que en su artículo primero dice:

"Los distintos pisos de un edificio o distintos

¹ BORJA MARTINEZ, MANUEL La propiedad de Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1957, p 26

departamentos de un edificio de una sola planta que sea independiente y que tenga salida a la vía pública, directamente por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos de acuerdo con las disposiciones de esta ley.”²

1.2 DERECHO MEXICANO.

1.2.1 PRECONQUISTA.

La ciudad de Tenochtitlan por su forma y extensión de la ciudad constituyen un tema que ha preocupado a los investigadores durante décadas. Los estudios han de basarse necesariamente en documentación antigua, pues la actual ciudad impide la realización de las necesarias excavaciones arqueológicas que dilucidan el problema definitivamente. Las descripciones de la ciudad y los planos realizados en los primeros años de la colonia son las bases que permiten aproximarse a la realidad prehispánica

La descripción de la ciudad debe incluir las viviendas en que sus habitantes se alojaban, lo que nos dará idea del tipo de vida azteca. En todos los barrios de la ciudad había templos. La extensión y magnificencia de los que estaban enclavados en el recinto del Templo Mayor nos revela la atención que recibían los edificios religiosos. Pero nos concierne ahora el estudio de

² PEREZ LASALA, JOSE LUIS.- Derecho Inmobiliario Registral, Editorial De Palma, B Aires, Argentina, 1965, p 302

las viviendas ocupadas por los habitantes de Tenochtitlan. Estas respondían a la capacidad de gasto de sus dueños. Las clases altas utilizarían los servicios de albañiles y carpinteros, y las bajas construirían ellas mismas sus jacales.

Las casas de la clase alta tenían mayor extensión y estaban construidas con piedra y vigas, con el suelo elevado o con altos. La existencia de un segundo piso parece darse sólo entre las clases pudientes. En el segundo piso de una vivienda solía alojarse un núcleo familiar separado

Las casas de la gente baja estaban hechas de adobe, tenían azotea o terrado. Algunas estaban encaladas y las escasas puertas y ventanas cerradas con petates. Las viviendas se agrupaban en torno a patios, y entre los aposentos se cuentan la cocina, la alcoba y el santuario doméstico o cihuacalli, despensas y corrales en las casas de los principales. El tamaño de los aposentos era reducido, y las ventanas estrechas. En estos conjuntos vivía mucha gente emparentada, incluían una pareja de más edad, con sus hijos solteros y casados y sus nietos. A veces se añade algún pariente colateral, y en el Tepoztlan, una casa podía estar habitada por gente no emparentada, emparentada, o una mezcla de ambas.

Cada familia nuclear disponía de 1 o 2 habitaciones, o de un piso completo cuando eran casas de dos plantas. De esta manera cada conjunto albergaba entre 2 o 6 núcleos familiares cuya vida corporativa se realizaba en el patio

"Aunque los diferentes estratos sociales imponían una

gran variedad, las casas individuales tenían entre 30 y 40 m², con un mínimo de 10m². Este patrón residencial guarda semejanzas con el que se ha estudiado en Teotihuacan, donde las excavaciones arqueológicas han rendido un material de primer orden, algunos historiadores señalan que las casas de Tenochtitlan eran pequeñas y que no existían grandes conjuntos como los teotihuacanos. En Tula tampoco se han encontrado. En Tenochtitlan, cada unidad familiar tenía salida a la calle, constituyendo un sistema más libre y abierto que el teotihuacano.”³

1.2.2 ÉPOCA COLONIAL.

Con la llegada de los Españoles a tierras Mexicanas y con la culminación de la Conquista se determinó la aplicación de una nueva legislación en territorio nacional, y con dicha legislación el Derecho de Propiedad; esto reviste los moldes clásicos del Derecho Romano

Uno de los primeros documentos destinados a la reglamentación para la construcción de las ciudades de la Nueva España, fue el del 13 de junio de 1573, que expidió el Rey Felipe II, con el nombre: “Ordenanzas Sobre Descubrimientos, Población y Planificación de Las Indias”, en este documento el Rey disponía la forma en que había de realizarse los trazos de las ciudades y villas

³ ROJAS, JOSE LUIS, México, Tenochtitlan, Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1986, p. 23

Lo único que propició dicho documento fue el crecimiento de las poblaciones en forma horizontal, y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos.

Aunque en este período no encontramos ninguna reglamentación con respecto a la propiedad por pisos, podemos encontrar casos aislados en que el propietario de un predio, construía no solo sobre un solar de su propiedad, sino también utilizando, en planos superiores, otras edificaciones contiguas, comunicándose con los pisos altos; ejemplo de este tipo de construcciones los encontramos en la casa del minero Don José de la Borda, edificada en la esquina de Av Francisco I. Madero y Simón Bolívar, la cual, se extiende en los planos superiores sobre las construcciones vecinas.

Otros casos de excepción fueron los que se presentaron en ciudades de provincia tales como Taxco y Guanajuato, en las que por su especial topografía del terreno, permitió, que aprovechando los desniveles de las calles paralelas, se construyeran habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas.

En este último caso, los propietarios de las casas de nivel más bajo, permitían que otra persona construyera sobre la parte alta de su casa, otra edificación, con salida hacia la calle de nivel más alto.

La situación de los dos inmuebles fue regulada contractualmente a través de servidumbres constituidas sobre el predio bajo, como sirviente, y a favor del predio alto como dominante.

El hecho de que el Código de Napoleón tuviera gran influencia en el desenvolvimiento en España del dominio horizontal de la propiedad, puede servir como punto de partida para el desarrollo de su evolución en México.

1.2.3 ÉPOCA INDEPENDIENTE.

En 1821 al proclamarse la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho civil por la antigua legislación española, las leyes que fueron dictadas en diferentes tiempos principalmente eran, las Leyes del Fuero Real, las Siete Partidas y la Recopilación, las que reunidas después en un sólo Código formaron la novísima, "Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias", asimismo se encontraban vigentes algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes entre las cuales, como ya se ha mencionado anteriormente, no se encuentra ninguna reglamentación sobre la materia de condominio.

Es de mucha importancia mencionar en esta etapa de la historia de México, porque se hacen grandes esfuerzos por adoptar una legislación propia en materia civil y crear una Constitución, el primer intento por codificar en materia civil fue

hecho por "La Soberana Junta Provisional Gubernativa del Imperio", en 1822 por Decreto del 22 de enero de ese año, la junta nombró varias comisiones para la formación de Códigos, con el propósito de auxiliar el trabajo del Congreso, y en noviembre, se nombró otra comisión a la que se le encomendó la misma tarea que a las anteriores, o sea la formación de un Código Civil, no lográndolo por los trastornos políticos

El Estado de Oaxaca, haciendo uso de sus facultades que le otorgaba la Constitución Federal de 1828, promulgó entre los años de 1827 a 1829, el primer Código Civil que rigió en la República, encontramos una regularización del "Régimen en Condominio" en el Libro Segundo, en forma similar a la legislación francesa de 1804

1.2.4 ÉPOCA DE LA REFORMA

En la Constitución de 1824 de la República Mexicana. Se concede a los Estados Federados ya la facultad de legislar en forma independiente en materia civil, dicha constitución fue derogada por diferentes constituciones posteriores, las cuales en algunos casos establecieron el sistema central y otras el sistema federal, pero fue como veremos a partir de la Constitución de 1857, cuando el "Sistema Federal" quedó consagrado en nuestro sistema jurídico-político dicho sistema el cual ha venido rigiendo en nuestro país, tendencia adoptada en la Constitución de 1917 al considerar que los Estados de la República tienen la facultad en legislar sobre materia civil

2.4.1 CONSTITUCIÓN DE 1857

“La Constitución Política de la República Mexicana del 5 de febrero de 1857, se decretó en nombre de Dios y con la autoridad del pueblo mexicano, en el artículo 27 estableció por una parte el concepto de propiedad como garantía de desamortización en contra las corporaciones civiles y eclesiásticas, loables en relación con las primeras, ese precepto dispuso textualmente: “La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin consentimiento de éstas, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que esta haya de verificarse, ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio y objeto de la institución.”⁴

La obra legislativa que dejó mayor huella en las codificaciones del país, fue sin duda el proyecto de un Código Civil Mexicano elaborado en 1861, por el Doctor Don Justo Sierra, por instrucciones del Presidente Benito Juárez

⁴ Helú Sayeg, Derecho Constitucional, Editorial. Porrúa, S.A., México 1986, p 38

En relación con nuestro trabajo, mencionemos que en el proyecto de referencia, Libro Segundo, Título V "De las Servidumbres", Capítulo II, "De las servidumbres legales", artículo 521 Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardaran las reglas siguientes:

"1ª Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios a proporción del valor de su piso.

2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso, el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios.

3ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto al dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente." 5

El proyecto del Doctor Justo Sierra, fue revisado por una comisión compuesta por los abogados Jesús Terán, José María Lacunza y otros, la que empezó a trabajar en 1861, continuando sus trabajos aun en el Imperio de Maximiliano, y los

⁵ REVISTA DE DERECHO NOTARIAL No 38,39 y 40 - Asociación Nacional de Notarios Mexicanos, A. C., Editorial Luz, S. A., México, 1970, p. 20,21

Libros Primero y Segundo de ese proyecto, revisados que fueron se publicaron con el nombre de "Código Civil del Imperio Mexicano", en él y en el mismo Libro, Título y Capítulo que transcribimos anteriormente fue literalmente copiado del artículo 521 y bajo el artículo 706, con ligeras adiciones. Esta codificación se hizo sentir, en la elaboración del Código Civil del Estado de Veracruz Llave, elaborado por el Magistrado Fernando J. Corona, que en el artículo 816, adapta el texto del artículo 521 del proyecto de Don Justo Sierra, también con pequeñas diferencias introducidas por el Código del Imperio.

2.4.2 CÓDIGOS CIVILES DE 1870 y 1884.

Los materiales elaborados por la primera comisión fueron aprovechados en gran parte por una segunda comisión integrada por los abogados Mariano Yañez, José María Lafragua, y otros, quienes redactaron el primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, promulgado el 8 de diciembre de 1870 y en vigor el 1º de marzo de 1871

Las Leyes de Desamortización, si bien no propiciaron la división horizontal de los predios, si permitieron que muchas fincas pertenecientes a un solo dueño fueran fraccionadas y adjudicadas por distintas personas, por esta razón el Código Civil de 1870, reglamenta con mayor amplitud que sus antecesores a la medianería considerada como una servidumbre legal.

Otro punto importante que se estableció en la Exposición de Motivos de ese Código, fueron las reglas convenientes de la 'servidumbre de medianería, y que es de mucha importancia en los predios urbanos. Esto es de gran utilidad, porque a consecuencia de la nacionalización de los bienes eclesiásticos que pasaron a pertenecer posteriormente a distintos dueños, se dio lugar a diferencias y la ley tuvo que establecer reglas que señalaran a cada propietario sus derechos y obligaciones respectivas.

Entre las disposiciones del Código de 1870, encontramos el artículo 1120 que reglamentó la propiedad de casas por pisos, como sigue.

“Artículo 1120 Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que debe de contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4ª. La escalera que conduce al piso primero, se

costeara a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso de abajo y primero, y así sucesivamente.”⁶

Se puede observar que el precepto transcrito es similar a su antecesor, con la diferencia de que en los incisos segundo y tercero del proyecto de don JUSTO SIERRA, y del Código del Imperio, están integrados en uno solo.

Aún cuando no se menciona la razón de esta división respecto a dichos incisos, puede considerarse que el motivo de este desmembramiento, fue dejar más claras las obligaciones a cargo de cada uno de los propietarios respecto a la propiedad particular, así como a las partes comunes.

El Código de 1870 colocó este artículo en el Libro II denominado “De las Servidumbres”, Capítulo V, “De la Servidumbre de Medianería”; haciendo notar que este artículo 1120 del Código de 1870, se encuentra basado en el 664 del Código Civil Francés, a través del Proyecto Español de 1851, su transcripción es casi literal y sólo variaron y agregaron algunas palabras que no alteran su sentido

De tal manera que los legisladores de 1870 al tratar de la medianería, se referían a las cosas de uso común no susceptibles de división, por ejemplo las paredes divisorias de las viviendas.

⁶ BORJA MARTINEZ, MANUEL Op Cit p 42

Código de 1884, por lo que hace a este, su artículo 1014, copió literalmente el artículo 1120 del Código Civil de 1870, colocándolo en el mismo Libro, Título y Capítulo de éste último.

1.2.5 ÉPOCA REVOLUCIONARIA.

La Revolución Mexicana inicia formalmente el 20 de noviembre de 1910, constituyó el primer gran movimiento popular del Siglo XX, que transformó las estructuras jurídicas, políticas, económicas, culturales y sociales de la Nación, dando origen a un cambio de tipo institucional, sobre todo en el aspecto social, en el cual se ha forjado el desarrollo del país

Esta etapa pasó a formar parte de la dimensión histórica, política, económica y social del problema de la tenencia de la tierra en México, concretamente de las formas de propiedad de la tierra, iniciado en la colonia, agravada en el Siglo XIX y principios del XX, lo que motivó una intensa reacción popular y dio origen a este movimiento armado.

Se encontraba en el poder el General Porfirio Díaz, quien gobernó por un periodo de más de treinta años, instituyendo un régimen de injusticia, imperando la incertidumbre en los derechos de propiedad agrícola y privada, esta consecuencia apoyada por un estado de terror, y desigualdad en que se encontraban la clase campesina y obrera

Debido a esa situación social, a principios de este Siglo comienza la oposición en contra de la dictadura porfirista y del grupo que lo apoyaba los científicos, surgiendo también varios grupos de oposición, sobresaliendo el Partido Liberal formado por los hermanos Flores Magón, Juan Sarabía, Librado Rivera, entre otros, quienes lanzan en 1906 el " Manifiesto a la Nación", estableciendo en el todo un sistema de reivindicaciones sociales que van a repercutir posteriormente en un nuevo orden constitucional en el Congreso Constituyente de Querétaro.

2.5.1 CONSTITUCIÓN DE 1917.

La Nación mexicana, por conducto de sus representantes en el Congreso Constituyente de 1917, se atribuyó la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional. Al margen de toda consideración teórica, esta es una de las decisiones jurídico-políticas emanadas de la soberanía, de mayor trascendencia en la historia constitucional mexicana.

A partir de esta disposición contenida en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, se estructura el régimen jurídico de la propiedad en México con un alto contenido social. La propiedad privada deja de ser un derecho absoluto para convertirse en un derecho limitado por el interés público

De acuerdo con el artículo 27 constitucional, la propiedad de tierras y aguas se divide en pública, privada y social. La Nación transmite el dominio de tierras y aguas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, a los ejidos y comunidades, dando lugar a la propiedad social, y se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes, mismos que forman parte de la propiedad pública. Cada una de estas formas de propiedad tiene su regulación ordinaria específica y sus características propias que podemos resumir en la forma siguiente: la propiedad pública se caracteriza por estar sometida a un régimen jurídico excepcional, la propiedad social por la protección del Estado, sin que ello implique limitaciones a ejidatarios y comuneros en el aprovechamiento de sus recursos productivos, y la propiedad privada tiene la plena protección que otorgan las garantías constitucionales, particularmente las previstas en los artículos 14 y 16 de la norma fundamental.

Por lo que hace a la propiedad privada, el artículo 27 de la constitución federal afirma que "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 a transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada". Más adelante, el propio precepto señala que "la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público" (párrafos 1º y 3º, respectivamente).

Los textos citados, a la luz de su origen revolucionario, de su interpretación y aplicación, nos permite

afirmar lo siguiente

a) El derecho de propiedad se considera como un derecho instituido por la sociedad; en forma alguna puede considerarse a la propiedad privada como un derecho individual, al anterior y superior el grupo social;

b) El derecho de la propiedad de los particulares es susceptible de ser regulado y limitado por la Nación, a través de sí historia, en beneficio del interés público. Si la utilidad pública, definida en términos de ley, así lo exige, el Estado puede expropiar los bienes de particulares, mediante indemnización;

c) La Nación tiene el derecho de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, es decir, de cambio económico, así como su conservación, con el fin de hacer una equitativa distribución de la riqueza pública. Esta facultad constitucional es una amplia base para el papel rector del Estado en materia económica.

La propiedad privada, debidamente constituida, y ejercitada conforme a las leyes respectivas, goza de la protección constitucional mediante el establecimiento de diversas garantías; varias de ellas, de carácter específico, están preceptuadas en el propio artículo 27 ya citado, pero podemos mencionar, sin que el tiempo nos permita ahora analizarlas, las que establecen los artículos 14, 16, 22, 26 y 28 de la propia Constitución que, en diversos aspectos, protegen la propiedad de los particulares contra los actos de autoridad

arbitrarios.

La regulación en detalle del derecho de propiedad privada se encuentra en los Códigos Civiles de cada una de las entidades federativas de la República, así como en las leyes mercantiles expedidas por el Congreso de la Unión, partiendo de las bases constitucionales indicadas que contiene importantes regulaciones en materia de capacidad jurídica para la adquisición, tenencia y administración de tierras y aguas. Su amplitud y limitaciones son factores determinantes que condicionan el cauce del proceso económico y, en suma, al constituir las estructuras institucionales de la titularidad de los bienes escasos, son variables de importancia fundamental en la toma de decisiones de carácter económico.

En relación a este trabajo, debemos tomar en cuenta que el término modalidad en su sentido amplio, es decir, no referido al plazo o a la condición, a la carga, o al modo, sino que lo hacemos en la forma más correcta que emplea el artículo 27 constitucional, al declarar que la propiedad privada puede sufrir las modalidades que dicte el interés público comprenderemos que, en la vida moderna, aun cuando también tuvo sus raíces históricas, se ha puesto de moda la llamada propiedad por pisos, en donde el dueño de cada piso no es dueño íntegro del terreno sobre el cual se levanta el edificio, ni de las paredes maestras, ni de los pasillos, ni de los elevadores, ni en fin, de todo este conjunto de cosas comunes que le dan servicio a esta especial forma de condominio

2.5.2 CÓDIGO CIVIL DE 1928.

La Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Ángel García Peña y Fernando Moreno, un proyecto de Código Civil, y la comisión lo publicó con fecha 25 de abril de 1928, que es el que nos rige en el Distrito Federal desde el 1º de octubre de 1932, después de haber sido promulgado por el presidente Plutarco Elías Calles. La única innovación digna de considerar en el proyecto, es que coloca el precepto en el título relativo a las servidumbres ya que ni la exposición de "motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano" menciona la razón, para cambiar el precepto citado en este cuerpo legislativo

El hecho de que nuestro Código Civil siguiera al español en cuanto a la colocación del artículo referente a la 'propiedad horizontal' en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes proindiviso, y que debía de prosperar la acción "común dividendo" ejercida por cualquiera de los 'copropietarios'.

No obstante, esta doctrina nunca incurrió en el error de la española y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería que también había sido trasladada del "Título de las Servidumbres" al capítulo de la copropiedad como

“Copropiedades Forzosas” en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por “determinación de la ley el dominio es indivisible”.

El texto del artículo 951, es insuficiente para regular la ‘propiedad horizontal’, además contiene numerosos defectos. En primer lugar reconoce la posibilidad de fraccionar un edificio por pisos, al afirmar que: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios...”, no le da mucha importancia a esto, ya que únicamente es tomado en cuenta para determinar la obligación de los propietarios de cada piso de contribuir a los gastos derivados de las obras necesarias a ejecutarse. Además incurrió en otra equivocación, derivada tal vez, de que su propósito no es el de regular por medio de este precepto a la propiedad horizontal, sino de hacer referencia a un caso de indivisión forzosa; este error es el de considerar a la escalera como parte común, únicamente para aquellos que la utilizan, pues exime de la obligación de contribuir a los gastos al propietario del piso de abajo, cuando se trata de la escalera que conduce al piso primero y así sucesivamente, concepto en nuestra opinión equívoco.

Durante muchos años el artículo 951 del Código Civil, no tuvo casi aplicación práctica al llamado “Régimen de Condominio”, pues este aún continuaba siendo desconocido y por lo mismo sin ninguna realidad material

En el Código Civil de 1928, en su redacción primitiva,

así como en los Códigos que lo han seguido en la República no se descarta la hipótesis relativa a que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, pisos o departamentos. En esta hipótesis cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, los cimientos, sótanos, muros de carga o paredes maestras, patios, pozos, escaleras, elevadores, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, jardines comunes, patio de recreo, frontones comunes, pequeños campos de foot-ball, pequeños parques o alamedas.

1.2.6 ÉPOCA CONTEMPORÁNEA.

Para que se reconozca la redacción del primitivo artículo 951 del Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en asuntos del orden común y para toda la República en asuntos federales, creemos conveniente recordar la primera relación que tuvo esta forma de propiedad que ha levantado gran revuelo en toda la República, de tal manera que primero comenzó a hacerse del conocimiento público y de gran utilidad en la ciudad de México, para pasar después a las grandes capitales y a las ciudades turísticas, como Cuernavaca, Acapulco, Veracruz, Guanajuato, San Miguel de Allende, Mazatlán, etc., etc.

Existen otras regiones del país en que todavía se conserva el sistema tradicional, pero aún así, encontramos

vestigios que ocurrían sobre todo, cuando al morir una persona dueña de una gran finca hacía divisiones entre sus hijos, nietos y demás parientes, y como es natural, asignaba a cada heredero una parte exclusiva de propiedad; pero imponía en el testamento su voluntad para que las partes comunes, a que ya nos hemos referido, fueran aprovechadas en forma pacífica, equitativa y podríamos decir cortés y afectuosamente para los diferentes dueños en el uso de estos servicios indispensables para el aprovechamiento total de la finca y para llevar acabo reparaciones sobre todo si la cimentación lo requería, o cuando las paredes maestras necesitaban arreglo. También respecto de los techos, tejados generalmente algunos de tejas en las zonas tropicales; las azoteas, en las regiones menos tórridas y cálidas o lluviosas. Existía una especie de junta de propietarios para tomar las medidas convenientes, y de orden económico para repartir a prorrata los gastos que se registraran, guardando una proporción equitativa, según el valor de cada piso, vivienda, departamento, local, bodega. Fue así como nació la propiedad horizontal. Ya en la actualidad tenemos una ley que después transcribiremos, para disfrutar la independiente utilización de los condominios, de los servicios comunes, de las cocheras, de los elevadores, etc., etc.

Posteriormente ya se pudo hablar de una propiedad por pisos, porque cada dueño es absoluto y exclusivo en lo que se refiere a su piso, sin atentar contra el derecho ajeno, que esto es una norma general en cualquier tipo de propiedad, pues nadie puede interferir en el área propia de su piso nadie puede impedirle que hipoteque, grave o enajene su propiedad. Dispone de ella como si fuera cosa propia, pero está sujeta a ciertas

restricciones en cuanto al manejo de la cosa común, porque tiene, por ejemplo, que servirse de las escaleras que conducen de un piso a otro, que son utilizadas por los distintos interesados. En los casos de destrucción o incendio, el terreno sobre el cual se levanta el edificio, se convierte en una copropiedad en función de la parte que cada dueño de un piso representa sobre el valor total del inmueble.

Hasta 1953, es cuando comienzan a presentarse en el Distrito Federal los primeros casos de aplicación real de las disposiciones legales en materia de 'propiedad por pisos', cuando se construyen dos grandes edificios situados en el Paseo de la Reforma, destinados a ser vendidos en departamentos, así corresponde a la compañía "Condominio, S.A.", el mérito de haber iniciado prácticamente la construcción de unidades en condominio, y al Licenciado Jesús Castro Figueroa, Notario Público No. 39 del Distrito Federal, le correspondió él haber elaborado la primera escritura constitutiva de dicho régimen, que con el transcurso del tiempo ha cobrado una gran importancia en México.

1.2.6.1 REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1954 Y PRIMERA LEY SOBRE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Ante el crecimiento del Distrito Federal, que se inició propiamente en los años cincuentas, el Presidente de la República Adolfo Ruiz Cortinez, ordenó a la Secretaría de

Gobernación se formara una comisión de juristas, presidida esta vez por el que fuera rector de la Escuela Libre de Derecho, Gustavo R. Velazco, para que se promulgara un proyecto de reforma al artículo 951 que decía.

"Art. 951. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las Obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

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

II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

IV.- La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente." ⁷

Por Decreto del 30 de noviembre de 1954, publicado en el D.O. de la Federación el 15 de diciembre de 1954, se reformó

⁷ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL - Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, p. 627

exitosamente dicho precepto, posteriormente se reformó nuevamente a los dieciocho años con fecha 25 de octubre de 1972-, y con esa misma fecha la ley el 2 de diciembre de 1954.

La primera reforma, la del 30 de noviembre de 1954, quedó en la forma siguiente:

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

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de edificios sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjunta y exclusivamente, respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubieran establecido el Régimen de Propiedad, por las de

compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condóminos y Administración, y en su caso, por la Ley Reglamentaria " 8

Por lo que hace a la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", y el respectivo proyecto de reforma al artículo 951, ya mencionado, entraron en vigor el 15 de diciembre de 1954. Esta ley originalmente tenía ocho capítulos pero se le suprimió un capítulo, pero sin fijarse nuestros legisladores, aprobaron dicho proyecto el cual solo tenía siete capítulos, ya que el artículo 10º dice: "Establecido el régimen de propiedad solo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en el artículo VIII de esta Ley", pero no hay tal capítulo, error que subsistió en la publicación de la fe de erratas de fecha 11 de enero de 1955.

Lo novedoso de esta ley es que fueron las primeras verdaderas reformas sobre el condominio en México, reconociéndose la teoría dual del condominio o esa, que es un 'régimen de unión o conjunción del derecho de propiedad con el derecho de copropiedad'; además se previó la constitución del condominio en edificios, es decir, en construcciones realizadas en forma vertical.

8 REVISTA DE DERECHO NOTARIAL, Op Cit

1.2.6.2 DIVERSAS REFORMAS DE 1972 AL CÓDIGO CIVIL Y SEGUNDA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

A fin de que la legislación fuera mas clara y precisa en su aplicación y regular tanto los derechos y obligaciones de los condóminos, con fecha 25 de octubre de 1972, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, entrando en vigor el 31 de diciembre de ese mismo año, la cual es la que se encuentra actualmente en vigor, se le dio el nombre de: "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal y Territorios Federales", la que abrogó la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condóminos de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" del 2 de diciembre de 1954.

Dicha ley rebasó el contenido del artículo 951 del Código Civil que había sido la Ley Reglamentaria, razón por la cual, con posterioridad a su vigencia hubo la necesidad de concordar su texto con la nueva ley, reforma de dicho precepto según Decreto del 2 de enero de 1973, por lo que la ley de 1972 surge como una ley ordinaria especial, independiente, por ello nos parecen injustificadas las criticas del maestro Ernesto Gutiérrez y González.

No es tan importante el cambio de denominación de la

nueva ley, pues a pesar de que la primera aparentemente se distorsiona la naturaleza dual del condominio, no es así, ya que la primera denominación se hacía notar que en este régimen coexistían tanto la propiedad individual, como la copropiedad, pero ahora la palabra 'condominio' se pierde a primera vista, aclarando que el régimen en condominio de inmuebles, significa una nueva modalidad de propiedad inmobiliaria, diversa de la tradicional de ejercer la propiedad privada de inmuebles, sea como un solo titular (individual) o de varios titulares (copropiedad).

Otra innovación de dicha ley es que se prevé la construcción de condominios, además de edificios divididos en departamentos, viviendas o locales, ahora en casas, es decir en edificios destinados a viviendas unifamiliares en un solo terreno, surgiendo los debatidos conceptos de condominios horizontales y mixtos, a pesar de la omisión de la ley de definir uno y otro. Pero se considera horizontal aquél condominio integrado por casas o edificaciones totalmente independientemente sobre un terreno común; para otros será horizontal el conocido 'dúplex', o bien, 'triples', siendo el denominador común un solo terreno, si es que están ligadas estructuralmente.

Por lo extenso que resultaría comentar pormenorizadamente cada reforma nos concretaremos a resaltar lo más importante, así tenemos que de acuerdo al artículo 1º de la Ley de 1972, se desprende que 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 sean anexos.

El Ejecutivo al presentar ante el H. Congreso de la Unión el proyecto de la anterior ley, pretendió desvincular el contenido del Artículo 951 del Código Civil del Distrito Federal, para integrarla a esa nueva legislación, dada la importancia, lo transcribimos: "Artículo 1º Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal y 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 el 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 sean 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 correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables." 9

Siendo el contenido literal el mismo de ambos artículos en su párrafo primero, podemos encontrar la naturaleza jurídica y los elementos que configuran el Régimen de Propiedad en Condominio Así con las disposiciones establecidas en dicho párrafo y con respecto a sus reformas podemos comentar lo siguiente:

* Que el legislador de 1972 agrega un elemento más, que es el de las tres diversas formas de construcción de un condominio.

* Que puede existir en edificios multifamiliares, en construcciones unifamiliares, dúplex, triples, etc., y en casas unifamiliares, ya sea en su forma horizontal, vertical o mixta.

9 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Porrúa, S.A., México, 1995, p. 210

* Que a pesar de que el legislador contempla las tres formas de construcción del condominio, sea vertical, horizontal o mixta, puede considerarse que las disposiciones del legislador se orientan más a la primera, porque esta forma de construcción nos lleva a un mejor aprovechamiento del suelo y no de un desmesurado desarrollo de urbanización en forma horizontal que se ha establecido durante siglos.

Otra de las reformas hechas por el legislador en el párrafo de referencia fue la de modificar la palabra pisos por el de casas, la primera por tener una idea vaga de la propiedad, desde nuestro particular punto de vista, el legislador quiso dar una mejor forma de independencia y aprovechamiento de habitación de la propiedad exclusiva.

* Existe otra reforma consistente en sustituir edificio por inmueble, modificación que se relaciona con el elemento que se integra y se agrega en las tres diversas formas de construcción el condominio, sea vertical, horizontal y mixto, ya que la palabra edificio se identifica con una construcción unitaria y grande.

* El legislador de 1972, en ese primer párrafo suprime los últimos párrafos ya mencionados, relativos a que las partes que integran los elementos o partes comunes, puesto que la nueva ley establece los objetos de su uso común en el artículo 13.

Por otra parte, también encontramos en sus dos

primeros artículos la naturaleza jurídica y los elementos que configuran el Régimen de Propiedad en Condominio, así como las formas de construcción, vertical, horizontal, dúplex, triples, unifamiliares, etc.

Según el contenido de la Ley de 1972, consideramos que había condominio, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

A. Que se configure en un edificio o conjunto de edificios, para satisfacer sus diversas necesidades humanas de ocupación, siempre que lo edificado implique por un lado, protección contra los efectos de la intemperie y por otro la permanencia. Las edificaciones se pueden presentar bajo tres formas: como un edificio vertical de departamentos, viviendas o mixto, dedicados a servicios; como un conjunto horizontal de casas, de viviendas o mixto, de casas, viviendas y locales dedicados a servicios; y, finalmente, como un edificio o conjunto horizontal de locales destinados a satisfacer los distintos servicios que el hombre necesita para vivir en sociedad.

B. Que existan en el edificio diversas unidades, susceptibles de aprovechamiento individual, y que esta unidad privativa tenga salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio, a los pasillos, patios, escaleras, etc

C. Que las unidades privativas deben pertenecer a diversas personas a las que en este régimen, se les conoce como condóminos; puede darse caso de que en un edificio varias unidades individuales pertenezcan a un mismo dueño, sin que se

viole él supuesto que pertenezcan a diversos dueños

D.- Cada condómino tendrá derechos inseparables por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad privativa y sus anexos o partes privativas, accesorias, (cuarto de servicio, lavadero, tendedero y ocasionalmente estacionamiento, cuando no esté considerado como parte común), y por otra parte un indiviso o porcentaje de derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. Este último derecho de copropiedad es el anexo obligatorio del derecho de propiedad privada y se vuelve indisoluble porque sin él, el condómino no podría lograr un satisfactorio uso y disfrute del inmueble de su exclusiva propiedad.

Diversas Reformas a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales.

1.2.6.3 REFORMAS A LA ACTUAL LEY DE CONDOMINIOS Y DIVERSAS DISPOSICIONES.

1 - Decreto que reforma el artículo Cuadragésimo sexto, de la ley, publicado en el D.O. de la Federación diciembre de 1974, adecuando el nombre, suprimiendo 'Territorios Federales', por lo que quedó como "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

2. - Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 25 de abril de 1986, que adiciono a la Ley de 1972, los artículos 46 al 51, bajo el Capítulo "Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal" el llamado condominio de carácter vecinal, es un régimen excepcional que solo podrá constituirse en viviendas y locales anexos de interés social', autorizados por el Departamento del Distrito Federal y regulado por la declaratoria de la propia autoridad de ser realizable el proyecto.

3. - Decreto publicado en el D.O. de la Federación del 22 de abril de 1988, que adiciona al Capítulo VIII, "Del Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal", que comprende del artículo 46 al 51, es una nueva adición ya que señala en su artículo 46, "El Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen; las de las escrituras públicas en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones aplicables en lo que no se oponga a lo establecido en el presente capítulo". Es indiscutible que el problema habitacional de la Ciudad de México, después del sismo de 1985 que ocasionó muchas pérdidas, es sumamente complejo y por ello, en este Decreto, se conceden facultades especiales al Departamento del Distrito Federal, que le permitieron buscar soluciones prácticas a los problemas surgidos, pero sin dejar de conceder las exenciones fiscales que la ley de referencia señala, logrando un avance en la solución real de los problemas sociales como es la carencia de vivienda

4. - Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril de 1989, en este se fija un programa de trabajo el Departamento del Distrito Federal en sus funciones de atención a la vivienda, con el objetivo de regularizar jurídicamente aquellos predios irregulares, otorgándoles a sus poseedores la seguridad jurídica, por medio de la escritura pública correspondientes, dando a ese instrumento público el carácter eficaz de regularización inmobiliaria

REFORMAS A PARTIR DE 1990.

I.- Acuerdo publicado en el D.O. de la Federación el 6 de marzo de 1990, se expide también con el objetivo de regularizar 'automáticamente' para efectos y aplicación del Reglamento de Construcciones, así como de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, para los inmuebles dedicados a vivienda y cuyos propietarios no hayan cumplido con la obligación de declarar el valor catastral y del impuesto predial en un plazo que feneció el 1º de mayo de 1990, quedando exceptuados de este beneficio, los inmuebles que no sean destinados a vivienda o los que no tenían un destino habitacional preponderante. En el caso de viviendas sujetas a condominio, estas también quedarían regularizadas, pero sin que ello implicara prejuzgar sobre el régimen de condominio, o sea, la regularización operaba en vivienda condominal, sólo en casos excepcionales, como el supuesto de que el vendedor o el propio condómino no hubiera dado oportunamente el aviso de terminación de obra y aún se le hubieran girado boletas de pago

de impuesto predial, presunción donde quedaría regularizado el inmueble tanto en materia de construcción como en materia fiscal, sin que ello implicara en caso de omisión de pago condonación alguna

II.- Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de octubre de 1990, que amplio hasta el 31 de diciembre de ese mismo año, el beneficio de la regularización automática, si los contribuyentes declaraban el valor catastral y pagaban el impuesto predial correspondiente al año de 1990

III.- Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de octubre de 1990 y que se encuentra vigente. Sus antecedentes fueron fundamentalmente tres

a). - La posibilidad de constituir condóminos simplificados de arrendatarios, que concluyó el día 30 de noviembre de 1988;

b). - Se habían ya implementado medidas de simplificación para el trámite condominal notables, como la supresión a partir de 1990 del impuesto, sustitución de estacionamientos y la regularización automática de construcciones, concedida durante el año de 1990: y.

C). - El Programa Nacional de Vivienda en el Distrito Federal, de 1990-94, del 5 de julio de 1990, previa la realización de modificaciones jurídicas, administrativas y fiscales necesarias para abatir el costo de titulación de vivienda y la facilitación de la constitución de condominios. Este acuerdo de facilidades, se concreta en que viene a ser una especie de reposición del Decreto del 7 de febrero de 1985, pues prevé la posibilidad de volver a constituir condominios simplificados, o sea, sin licencias ni declaratoria, pero ahora ampliando los supuestos,

pues se incluye tanto a los inmuebles de viviendas arrendadas como a los inmuebles de viviendas ocupados por sus copropietarios; además señala cinco supuestos que facilitan el trámite para la procedencia de la solicitud de cambio de régimen el Departamento del Distrito Federal en sus funciones de atención a la vivienda.

IV.- Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de noviembre de 1990, se trata de un instituto para aplicar el Acuerdo de fecha 10 de octubre de 1990, expedido por los Secretarios General de Gobierno, de Planeación y Evaluación, así como por el Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; el objetivo es el de unificar criterios de interpretación del anterior Acuerdo, es expresamente obligatorios para las Delegaciones y Unidades Administrativas que intervengan que la aplicación del Acuerdo. Se distingue en que se definen conceptos básicos, entre estos: cómoda división que significa la situación de las unidades privativas que sean susceptibles de ser aprovechadas independientemente, por tener una salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública, la vigencia de las licencias de un año improrrogable; que si el propietario no eleva a escritura pública en el plazo de un año la autorización del condominio, ésta quedará sin efecto. Además se prevé que la propietaria del inmueble sea una asociación o sociedad civil, integrada por los actuales o futuros ocupantes de las viviendas, asimilándolos siempre que sean ocupantes de las viviendas al concepto de inquilinos. También se prevé la procedencia del cambio en el caso de edificios arrendados pero desocupados, si se demuestra su anterior destino. Si no se exhiben planos de

instalaciones, estructurales, memorias de cálculo, solo bastara con los planos de plantas y arquitectónicos. Para efectos del dictamen de seguridad estructural, puede ser expedido por las entidades del Departamento del Distrito Federal; Tratándose de viviendas de interés social, se aclara que por éstas entidades, se entiende al Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU) y al Programa de Financiamiento Casa Propia, (FICAPRO). Para los efectos del subsidio se señala que los notarios deberán insertar tanto en su escritura de enajenación, como en el recuadro de 'observaciones' de la declaración del impuesto una leyenda cuenta con él equivalente a un 50%.

V.- Se publicaron dos Decretos en el Diario Oficial de la Federación, de fechas 23 de junio y 15 de diciembre de 1993, el primero relativo a reforma y adiciones a diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y el segundo, por medio del cual se delegan facultades concedidas por los artículos 30 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la Procuraduría Social del Distrito Federal, creada mediante Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1989, con el propósito de contar con una vía expedita, gratuita y sin formalidades procedimentales que permitan a los particulares contar con una instancia adicional en la construcción, adquisición de vivienda y defensa de sus intereses, específicamente con el Manual de Organización de esa Procuraduría Social (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de julio de 1989), señala entre otras funciones

el procurar el cumplimiento de la Ley del Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal.

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

2.1 CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

El Diccionario de la Lengua Española, Décima Novena edición, indica que la palabra 'condominio', viene del latín cum, con, y dómīnium, dominio, o sea, "dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas.

"Para el maestro **RAFAEL DE PINA**, lo define como la participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa." 10

Y nos remite a la propiedad en condominio, y la define como:

"Manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad

10 DE PINA, RAFAEL -Diccionario de Derecho - Editorial Porrúa, S A - México, 1970, p 108

sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute..." 11

El maestro **GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ**, al referirse a la propiedad en condominio o por secciones, juzga que este tipo de copropiedad es muy simple, y que ya se encontraba regulada en el Código Civil de 1928, la cual ha tenido dos reformas la de 1954 y la de 1973, y que se regula por el artículo 951, siendo las modificaciones esenciales en que primeramente era solo horizontal o por secciones, posteriormente se pasó a la vertical, y finalmente considerar la mixta, por lo que es actualmente la ley del 28 de diciembre de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, que es la Ley Reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, haciendo una severa crítica a la reforma del artículo como a la expedición de dicha ley reglamentaria.

Acertadamente el maestro Ernesto Gutiérrez y González, juzga "... que el artículo 951 del Código, como estaba redactado en ese 28 de diciembre de 1972 en que se publicó su ley reglamentaria, **NO CONTEMPLABA LA IDEA DE LA COPROPIEDAD HORIZONTAL, VERTICAL Y MIXTA**, por lo cual la Ley Reglamentaria iba más allá de lo que determinaba la norma reglamentada, violando el principio de la Jerarquía de las normas... así que en el "Diario Oficial" del 4 de enero de 1973, siete días después de expedida y promulgada la Ley Reglamentaria, se expide y promulga el Decreto legislativo que

11 IBIDEM. p 280.

reforma el artículo 951 del Código Civil.”¹²

Otra crítica que hace relativo al Título de la Ley, es que no puede indicarse que se denomine ‘Sobre el Régimen. .’, que es más apropiado sería que ‘regula...’. También que el condominio nunca ha sido sobre bienes muebles por lo que sale sobrando incluir en el título el concepto de inmuebles.

“Considera también el maestro Gutiérrez y González, que el legislador de 1972, ignoró la naturaleza jurídica de la copropiedad, puesto que el artículo 951, establece, al igual que el texto original de esa norma “la idea de una copropiedad sobre partes comunes, y una propiedad individual sobre la parte que se ocupa por cada condómino...”¹³

Con la iniciativa turnada a la Cámara de Senadores por el Ejecutivo Federal, que contenía en forma detallada las circunstancias, factores y objetivos que establecían él por qué de la necesidad de una nueva reglamentación sobre el Régimen en Condominio, siguiendo los mismos lineamientos del legislador de 1954 y además de establecer otros principios fundamentales, - que examinaremos posteriormente -, para poder solucionar los diversos problemas, sobre todo los sociales y económicos.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio

¹² GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO - El Patrimonio.- Editorial Porrúa, S A, México, 1995, p 397-398-.

¹³ IBIDEM, p. 402

de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, publicada en el D.O. de la Federación el 28 de diciembre de 1972, que entró en vigor tres días después de su publicación, ley que rebasó el contenido del citado artículo 951 del C.C del que había sido Ley Reglamentaria, razón por lo cual, con posterioridad a su vigencia, hubo necesidad de concordar su texto con la nueva ley. El artículo 951 del C.C., fue reformado, según Decreto del 2 de enero de 1973, publicado en el D.O. de la Federación el 4 del mismo mes y año. La segunda Ley de Condominio vigente desde el 31 de diciembre de 1972, derivada de ese artículo 951, surge ahora ya no como Ley Reglamentaria sino como una Ley Ordinaria, especial e independiente.

Es de observar que en esta ley, el cambio que sufre su denominación, pues se le denomina "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO", y antes se le llamaba "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio". El cambio de nombre de la ley, no es tan grave como lo expresan en sus obras el maestro Manuel Borja Martínez y el Dr Jorge Domínguez Martínez, a pesar de la primera impresión, con el nuevo nombre no distorsionó la naturaleza dual del condominio, lo que aconteció, es que antes, en la misma denominación se hacía notar que en este régimen, coexisten tanto la propiedad individual como la copropiedad, y ahora con la nueva denominación: en condominio, se pierde a primera vista esa identidad, lo cual, se conserva incólume en la Ley en toda la reglamentación de la figura.

El maestro **MANUEL BORJA SORIANO** define la propiedad horizontal o condominio como: "...una institución en

la que cada persona es propietaria de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad, acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que la de copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero." 14

Esta teoría se fundamenta en considerar la existencia de dos clases de derechos: el derecho de propiedad y el derecho de copropiedad singular y exclusiva, al igual que una propiedad no fraccionada; y el derecho de copropiedad se ejerce sobre las partes comunes, considerando entre éstas al terreno, porque es una propiedad especial, pues es una indivisión forzosa y perpetua.

Consideramos que de acuerdo con la naturaleza jurídica que establece el artículo 1º de la Ley Reglamentaria Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, tomando en consideración los elementos característicos, proponemos el concepto jurídico de condominio siguiente. Es una forma especial de propiedad en donde cada uno de los condóminos de un edificio, tiene simultáneamente, por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad, es decir, departamento, vivienda, casa o local y sus anexos de uso exclusivo, y por otra un indiviso de un derecho de copropiedad proporcional sobre los elementos comunes determinando en función del valor de su unidad

14 BORJA SORIANO, MANUEL - Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal - Conferencia del 7 de septiembre de 1960 - Memorias de Conferencias en el Simposium Infonavit

Creemos que el término condominio, es equivocado, dado que admite diversas significaciones, según se desprenda del contexto en que se aplique, así 'copropiedad', significado que prácticamente en México no se aplica; también puede significar la modalidad de la propiedad o régimen jurídico, y en este sentido lo utilizaremos mejor como condominio: también puede expresar el edificio o conjunto condominal afecto al régimen especial de propiedad, y se emplea cuando se dice: "todos los habitantes del condominio deberán observar las normas siguientes...", finalmente significa el departamento, la casa o local de un edificio o conjunto en un condominio, en este sentido lo utilizamos cuando se dice "mis padres compraron un condominio para vivir..."

El concepto legal de condominio está determinado por el actual artículo 951 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra dice:

"Art. 951. - Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal y 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 el 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 sean anexos.”

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

“Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad en condominio, por las de compraventa correspondiente por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueran aplicables.” ¹⁵

Por su complejidad y extensión, podemos hacer un desglose de los elementos a fin de determinar la existencia de esta figura del condominio, encontrando los elementos siguientes:

¹⁵ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Porrúa, S.A , México, 1996, p 346

1. Cuando se trate de uno o un conjunto de edificio(s). Esta es una premisa fundamental del precepto, o sea, para que el condominio se constituya como tal es preciso la existencia de un edificio o conjunto, que cuente con ciertas obras arquitectónicas o conjunto de obras ya construidas para satisfacer sus necesidades de habitación, pero además que lo edificado, implique protección contra los efectos de la intemperie y también una permanencia, no es algo esporádico o eventual.

Según la Ley de la Materia, las edificaciones en el régimen en condominio, pueden presentarse en las formas siguientes:

a) Como un edificio vertical de departamentos, viviendas o mixtos, viviendas y locales dedicados a servicios:

b) Como un conjunto horizontal de casas, viviendas o mixtos, de casas y viviendas locales dedicados a servicios, y,

c) Como un edificio o conjunto horizontal de locales destinados a diferentes servicios, recordemos que aún cuando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, habla de departamentos, viviendas, casas o locales, para el uso común en México se trata igual a departamento como casa, o sea una unidad de construcción para habitar, de una vivienda, considerando que este último vocablo es inútil repetirlo, por lo que en adelante no lo incluiremos, salvo a una referencia expresa.

Por otra parte no puede existir legalmente el concepto difundido en la comercialización inmobiliaria de condominios sobre terrenos, pues no existe la premisa fundamental que es un edificio o conjunto de edificios, lo que implica siempre factores de construcción. Asimismo si se enajena una unidad privativa en condómino, se entenderá que se vende un departamento, casa o local en condominio.

En cambio si la enajenación de la unidad se realiza cuando se han iniciado las obras, se incluirá en la venta el elemento de edificación denominando departamento, casa o local, es decir que está en proceso de construcción. Concepto 'sine qua non' para la venta, así en caso de avalúo bancario será mayor al valor del terreno, pues las construcciones tendrán un valor inferior, quizás esta última modalidad se haya tomado la costumbre en el sistema inmobiliario de denominar 'condominio de terrenos'.

Será necesario ahora examinar brevemente los conceptos de propiedad y copropiedad a fin de establecer una relación entre esas dos primeras figuras de derecho con la propiedad en condominio.

La propiedad, sabemos que es la forma tradicional, individual que es el vértice de vida de todos los pueblos, y que por evolución de las sociedades ha ido perdiendo su sentido de individualidad.

El maestro Rojina Villegas, al respecto aclara:

“Es 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 objeto.”¹⁶

De donde desprendemos que el titular del derecho puede ejecutar sobre la cosa todo acto de uso, disfrute o disposición; pero este derecho no es absoluto, ni libre, pues tiene al ejercerse ciertas limitaciones y modalidades que se expresan en el artículo 830 del Código Civil del Distrito Federal, vigente encontramos su antecedente en la Constitución de 1917, en el artículo 27 que da a la propiedad características sociales, según el párrafo primero que dice:

“La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”

Además señala un procedimiento, al igual que el Código Civil mencionado para el efecto de las expropiaciones, con los requisitos de ‘utilidad pública’ y ‘mediante indemnización’.

* Copropiedad, nuestro Código Civil del Distrito Federal define el derecho de copropiedad en su artículo 938, como: “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho

¹⁶ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL - Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones - Tomo II Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, p 74

pertenecen proindiviso a varias personas"; el derecho que corresponde a cada uno de los copropietarios recae sobre todas y cada una de las partes que integran la cosa común, correspondiéndole una parte alícuota de la misma, es decir, que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de las cosas.

* El derecho de propiedad está dividido entre el número de copropietarios, cuya participación variará según el derecho de éstos, la indivisión de la parte alícuota, es una parte que se puede representar mentalmente y puede expresarse con una operación aritmética que permite establecer sobre cada parte de la cosa, una partición de todos y cada uno de los copropietarios donde cada uno tiene un derecho absoluto sobre su cuota, sufriendo solo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto. Lo anterior ha originado por los tratadistas formular clasificaciones de la copropiedad, entre las cuales tenemos:

* Copropiedades voluntarias y forzosas, se consideran que entre las primeras existe un principio fundamental de que 'nadie está obligado a permanecer en la indivisión', y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto, estableciendo copropiedad temporal, en este caso debe respetarse el término señalado. En cuanto a las copropiedades forzosas, son las que derivan de la naturaleza misma de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división, de manera que la ley se

ve obligada a reconocer ese estado impuesta por la naturaleza de las cosas. Ocurre cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad, se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes.

* Copropiedades temporales y permanentes, cuando la copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria, excepcionalmente pueden ser permanente cuando es forzosa

* Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas, las primeras son aquellas formas principales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta características y conflictos que pueden presentarse dada su naturaleza, en caso de herencia por ejemplo, también las forzosa y aquella establecida sobre los bienes comunes cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos dueños.

* Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad, la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados que a su vez recae sobre una cosa o un derecho; la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y cotizable en dinero para incluirse en el activo del copropietario. Puede ocurrir que exista un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, como en el caso de la copropiedad hereditaria, pues los herederos tienen una parte alícuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en él haber hereditario. Esta copropiedad sobre el patrimonio tiene las características especiales de comprender bienes, derechos y o obligaciones.

* Copropiedades entre vivos y por causa de muerte, la copropiedad en estos casos, se crea por un acto entre vivos, puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, es decir, por un acto jurídico, pero también puede establecerse por un hecho jurídico como en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. Puede también nacer de la prescripción, que tiene características de hecho y acto jurídico. La copropiedad puede originarse por causa de muerte como en el intestado o sucesión legítima, así como el de copropiedad nacida por testamento.

* Finalmente en virtud de un hecho o acto jurídico, en el primer caso son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción; y las segundas son las que se crean por contrato, testamento o por acto unilateral.

2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO.

En cuanto a su naturaleza jurídica. Ha sido uno de los aspectos más debatidos por la doctrina, para su solución es necesario considerar los antecedentes históricos, así como las diversas circunstancias sociales que han surgido al paso del tiempo y al desarrollo social y económico de un país, para surgir una debida reglamentación que regule en forma eficaz y concreta y poder establecer claramente su naturaleza jurídica; de aquí que se le atribuyan diversas concepciones.

Así tenemos que en el proyecto del 25 de abril de 1928, vigente a partir del 1º de octubre de 1932, se propuso en su artículo 942, que regulaba la figura de propiedad dividida por pisos o localidades, dicho precepto era únicamente repetición de los anteriores Códigos Civiles. Ya en el proyecto final del Código Civil, ese artículo 942 se le concibió con el 951, teniendo una innovación, en el sentido de que el legislador lo ubicó no en el Capítulo De las Servidumbres, sino en el Capítulo De la Copropiedad, sin que ese cambio haya significado necesariamente una expresa calificación de su naturaleza jurídica, pero sí denotó un indicio de 'equiparamiento de la propiedad por pisos a una copropiedad forzosa'. Aunque en la Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal, no explica él por qué de esa colocación del artículo 951 en el de Copropiedad.

La Ley Reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil, se ha limitado a señalar y establecer las bases del Régimen de Propiedad en Condominio, a contemplar los aspectos fundamentales del sistema, a precisar sus características esenciales, y a imponer obligatoriamente las modalidades indispensables de este Régimen, pero ha dejado liberada a la voluntad y al interés de los propietarios las particularidades del consorcio. Son pues, los mismos propietarios quienes dentro de aquellas normas fundamentales, han de redactar su propio convenio, con las características del edificio común y a sus conveniencias particulares. Poirier señala:

El reglamento de condóminos (copropietarios) es

válido, ya sea convenido por los copropietarios entre sí, o que lo haya redactado un solo propietario que poseyendo originalmente la totalidad, haya efectuado las ventas ulteriores de los departamentos sobre la base de este reglamento. Los propietarios de pisos y departamentos, están en efecto, obligados a respetar el reglamento establecido por el propietario originario de todo el edificio que le ha vendido a los mismos.

El maestro Borja Martínez, citando la opinión de Orlando Gómez Gil, nos dice:

“Que las disposiciones del Reglamento del Condominio y Administración, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos, ya que tiene fuerza de Ley para cuantos, de una manera u otra, estén incluidos o entren a integrar el Régimen, y esta fuerza coercitiva es tan cierta y amplia que solo encuentra limitación en cuanto sus estipulaciones pueden restringir, adulterar, suspender o violar los preceptos de derecho necesario que establece la Ley.”

Es necesario, para comprender la figura del condominio, ver la naturaleza jurídica, razonar conforme a la técnica jurídica que explique su esencia y justifique su existencia e identidad propia que la va a diferenciar de otras semejantes.

El maestro Manuel Borja Martínez, examina varias teorías expuesta por los doctrinarios de la materia, destacando las siguientes:

1. - Teoría de la Servidumbre, misma que en la actualidad se encuentra en desuso, si es que no desacreditada, ante el argumento de *mucius sacae vola*, de que 'donde hay propiedad sea singular o común, no puede haber servidumbre', significa que en el condominio al no existir dos predios distintos, sino solo uno y en los cuales los titulares por una parte son copropietarios y por otra propietarios, dicen, no cabe posibilidad de constitución de servidumbre alguna, ya que no existe predio ajeno que pueda servir de dominante, por ello se considera a esta teoría en desuso por no estar conforme a la realidad social.

2. - Teoría de la sociedad, se inspira en la práctica norteamericana, inglesa y francesa; afirma que el condominio se origina por una sociedad constituida debido a la reunión voluntaria de varios propietarios a fin de conservar y mejorar la cosa que tienen en común. Este argumento no es aceptable en nuestro derecho, porque el condominio no está reconocido por la ley como persona moral, en él supuesto que lo fuera, entonces el propietario del edificio lo sería en la sociedad y no los condóminos, desvirtuándose así su naturaleza.

3. - Teoría del derecho de superficie, este es un derecho real inmobiliario que se ejerce sobre las construcciones o cosas que se encuentran en la superficie del terreno, hay un desdoblamiento de la propiedad, el dueño del terreno conserva la propiedad del suelo donde se pueden realizar construcciones subterráneas que no dañen las edificaciones o plantíos o instalaciones que el superficiario realiza en la parte externa del terreno o el 'vuelo' sobre el que tiene derecho, esta figura

romanística surgió para justificar las construcciones ilegales que los plebeyos realizaban sobre terreno ajeno, pero en el derecho romano clásico se impuso esta tesis con el nombre de superficies solí cedit. Consideramos que esta teoría de la superficie nos presenta una adecuada explicación del condominio, ya el que terreno es copropiedad de los condóminos y las construcciones realizadas en él, son en parte copropiedad de ellos mismos y en parte, serán las unidades individuales de propiedad de los condóminos, no existirá jamás en el condominio un eventual derecho de superficie.

4. - Teoría de la Enfiteusis y del Usufructo, hay tratadistas que han afirmado que en el condominio lo que existe es una especie de censo enfiteútico, es decir, un derecho real donde el propietario, conservando el dominio directo del terreno, concede a cambio de un cánon o censo a otras personas, condóminos o utilistas, la concesión perpetua o por un largo tiempo del dominio útil del mismo, quienes por lo tanto, podrán conservar allí un edificio. La misma objeción que para la teoría del derecho de superficie se puede hacer para los que sostiene esta teoría, si el terreno pertenece a todos, no hay razón para sostener la figura de la enfiteusis.

5. - Teoría de la comunidad de derechos, es de origen español, también se encuentra desacreditada, tiene variantes que van desde considerar al condominio como una simple propiedad, él la cual procede la actio común dividendo, hasta la de considerar al condominio como una simple copropiedad especial o suigeneris, en la que los copropietarios sin dejar de serlo tienen por una parte, derecho exclusivo de una casa,

departamento o local, y por otra parte, copropiedad sobre las partes comunes. Un crítico sobresaliente de esta corriente es precisamente la de Manuel Batlle Vázquez - citado por Manuel Borja Martínez -, el que expresa: "...sobre la casa entera no hay comunidad, aunque en ellos hay una comunidad de ciertos elementos, existen otros privativos de los varios propietarios... así también la propiedad de casa por pisos, aun participando de la naturaleza de varias otras instituciones, es una categoría independiente."

6. - La teoría dual o de la coexistencia de los derechos de propiedad y copropiedad, es aceptada por nuestra legislación, por el maestro Borja Martínez y otros juristas mexicanos. Fue iniciada esta doctrina por el francés Charles Julliot en 1927 y paulatinamente fue aceptada por la mayoría de la legislación contemporánea y moderna, se le encuentra en la Ley Condominal española de 1939. Afirma que en el condominio coexisten tanto un derecho de propiedad sobre las partes de uso exclusivo o individual (departamento, vivienda, casa o local), como un derecho de copropiedad sobre los diversos elementos de uso común, el derecho de propiedad de cada dueño de una unidad privativa abarca unido en forma indisoluble el indiviso correspondiente a los derechos de copropiedad sobre unidades comunes, entre el derecho de propiedad y de copropiedad existe una relación de accesoriadad, es decir, la parte alícuota que se tiene sobre el derecho de copropiedad, es accesoria del derecho de propiedad que se hace el derecho principal, de tal forma que a donde ésta vaya irá necesariamente con él su derecho. Las obligaciones que tienen los dueños de las unidades privadas en relación a los bienes comunes se explican por el concepto de

obligaciones propter rem, es decir, que nace por el hecho de ser titular del derecho real de propiedad existente y que según José Arce y Cervantes, tiene las siguientes características: dependen de la cosa sobre la que ejercen un derecho, se contraen por el hecho de adquirir la cosa, se transmiten la cosa, sin necesidad del consentimiento del acreedor; y, se extingue al desaparecer la cosa, por razón de su dependencia con la cosa, llamándoles a estas obligaciones propter rem.

Esta teoría se fundamenta en considerar la existencia de dos clases de derechos: el de propiedad y el de copropiedad. El de propiedad que ejercen los propietarios sobre cada uno de los departamentos, viviendas, casas y locales, constituyen una propiedad singular y exclusiva, al igual que una propiedad no fraccionada; y el derecho de copropiedad se ejerce sobre las partes comunes, considerando entre estas al terreno, porque es una propiedad especial, pues se trata de una indivisión forzosa y perpetua

Donde verdaderamente surge uno de los problemas con respecto a la propiedad por pisos, es cuando se trata de definir claramente si la propiedad en condominio es una especie de copropiedad, o bien de propiedad.

Son dos generalmente las opiniones que prevalecen para resolver esta cuestión.

1. La que sostiene que en el condominio horizontal, el elemento principal es el derecho de propiedad, y lo accesorio el derecho de copropiedad. A este criterio pertenece la

generalidad de la doctrina francesa, la española y la cubana.

2. Consideran que la idea de copropiedad supera a la propiedad y afirman que la institución debe considerarse como una especie de copropiedad, a la que pertenece la doctrina alemana contemporánea, la mayoría de los tratadistas italianos, algunos de España.

En Alemania se le denomina propiedad en mancomún que propiamente es una propiedad colectiva y no una indivisión; el elemento común lo constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.

La Legislación Mexicana sobre el Régimen de Condominio es mas avanzada que la propiedad en mancomún alemana y la italiana, es por ello que nuestros legisladores han aceptado el primero de los criterios anteriores. La Ley Reglamentaria de la materia considera que los derechos de copropiedad son anexos inseparables del derecho de propiedad, según se desprende de los artículos 1º, párrafo segundo y 11, párrafo segundo de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Con la idea anteriormente expuesta nuestros legisladores se fundamentaron para establecer si la propiedad exclusiva o la copropiedad era lo principal, esto durante las discusiones del proyecto de la Ley de Condominio en la Cámara de Senadores y por razones técnicas las comisiones consideraron incluir en el artículo 951 los elementos que

caracterizan la propiedad exclusiva del piso, departamento y demás que el derecho de copropiedad en las partes de uso común, como un anexo inseparable del departamento y además que el derecho de copropiedad solo será enajenable, gravable o embargable conjuntamente con el piso o departamento del cual es anexo indivisible, cuyo uso o goce no permiten ser objeto de venta por separado o de acción divisoria.

El condominio y el acto colectivo.- En la celebración de un contrato para adquirir un inmueble en condominio, se constituye por un acto colectivo, puesto que éste se estructura con una serie de voluntades paralelas; con el mismo contenido y por consiguiente tienden a la misma finalidad y que no se cruzan, también lo encontramos en el acuerdo a que llegan los copropietarios de un bien para hipotecarlo o venderlo o para fijar los gastos de la copropiedad o del condominio y la manera de pagarlos. Lo anterior no se encuentra en nuestro Código Civil para el Distrito Federal vigente, sin embargo, tampoco puede decirse que ignora estas figuras jurídicas; ni las prohíbe; en ocasiones las supone y en otras las reglamenta.

En un inmueble constituido bajo el régimen de propiedad en condominio existen elementos que están sometidos a los diferentes tipos de derechos que son:

- A) Departamentos o pisos.
- B) Los elementos y partes de uso común, y.
- C) El terreno.

A) Departamentos o pisos.- Están considerados como unidades autónomas respecto al inmuebles, esto es, son inmuebles objetos de aprovechamiento en forma independiente por los distintos propietarios.

El departamento se considera como un bien inmueble absoluto o independiente, pero que forma parte de un todo que en sí es indivisible, dentro del cual existen partes comunes que integran la estructura total del inmueble.

Departamentos o pisos, estos son elementos considerados como unidades autónomas de la totalidad de un inmueble, es decir, son inmuebles objeto de aprovechamiento en forma independiente por los distintos propietarios. El departamento es un bien inmueble independiente que forma parte de la totalidad de un todo indivisible, dentro del cual existen partes comunes que integran la estructura total del inmueble. La opinión generalmente aceptada por los legisladores, la doctrina y la jurisprudencia, es la que cita que cuando una casa está dividida por departamentos y pertenece a distintos dueños, cada uno de ellos es titular de un derecho exclusivo sobre su propiedad.

El propietario de un departamento, vivienda, casa o local - ya decíamos -, tiene sobre éste el dominio absoluto y el uso exclusivo, con las limitaciones inherentes al derecho de propiedad y además que nacen como consecuencia de una estrecha convivencia.

El propietario de un departamento, vivienda, casa o

local, al ejercer su derecho de gozar y disponer de su propiedad, deberá sujetarse a las limitaciones que le impone en especial el Código Civil, además de las prohibiciones que se menciona en la Ley de Condominio en sus artículos 22, 24, y 26 entre otros, el primero se refiere al buen uso que deberá dársele a la unidad de la cual es propietario, el segundo la prohibición de modificación o innovación que afecten la estructura en general del edificio y el último a la prohibición de obras en general que pongan en peligro el condominio. Así como también la Ley Reglamentaria en su artículo 17.

B) Para entender lo que son bienes comunes acudimos al jurista Orlando Gómez, quien expresa:

“Son todos aquéllos que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y estén destinados al uso y disfrute de los apartamentos.”¹⁷

El concepto de este autor va conforme a la Ley de Condominio en su artículo 1º, párrafo primero, al establecer: “Que el propietario tiene un derecho de copropiedad sobre las partes y elementos comunes necesarios para un adecuado uso y disfrute”. Lo fundamental es que está relacionado con la enumeración de los bienes que se especifican en el artículo 13 de la Ley Reglamentaria, sustancialmente en el inciso V, criterio que debe seguirse para considerar como bien común a cualquier parte del inmueble sobre las que hubiere duda acerca de su naturaleza privativa o común, por el silencio de la Ley, de las

¹⁷ REVISTA DE DERECHO NOTARIAL No 38,39 y 40, Octubre de 1970 p. 62

escrituras y del Reglamento de Condominios, pero además deberá resolverse por la unanimidad de condóminos.

Los elementos y partes de uso común, los propietarios de los diferentes departamentos de un inmueble constituido en propiedad en condominio, tienen sobre estos elementos que forman parte integrante, un derecho de copropiedad proporcional al valor de su departamento, vivienda, casa o local, se trata de un derecho de copropiedad sometido a indivisión forzosa y perpetua, ya que los bienes de uso común se consideran como accesorios del cuerpo total del edificio y especialmente de los inmuebles independientes que integran éste.

Lo que debe entenderse por común es aquello que no es de uso exclusivo y que está constituido por las partes puestas al servicio de todos. Las características distintivas de las partes comunes son: indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, es decir, las cosas comunes se consideran una copropiedad sujeta a indivisión forzosa, perpetua, en la cual cada uno de los propietarios puede hacer uso de los elementos comunes como si fueran de su propiedad exclusiva y siempre que no perjudiquen la propiedad de otro. (Artículos 1º párrafo tercero y 16 de la Ley de Condominio).

Los derechos que pertenecen a los diferentes copropietarios son más extensos que en la copropiedad ordinaria, cada uno de ellos puede hacer uso de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes, como algo que le pertenece, bajo la condición de no hacerla servir para otros

finés que a los que está destinada y que no implique ataque de tercero o de otros copropietarios. Se concreta esas limitaciones a que se empleen conforme a su naturaleza y destino y además que no restrinjan ni hagan más oneroso el derecho de los demás.

En este caso la copropiedad es forzosa debido a que la circunstancia de que ella no es posible pedir la división por la sola voluntad de los copropietarios, como sucede en la comunidad ordinaria.

Con lo anteriormente dicho se puede establecer la naturaleza de las otras dos características, esto es, que la ley prohíbe que los propietarios de los diferentes departamentos viviendas, casas o locales, enajenen, graven o les sean embargados separadamente los elementos o partes comunes que le corresponda el porcentaje del valor de su derecho de propiedad exclusiva del cual se considera anexo inseparable, como se expresa en el párrafo tercero del artículo 1º de la Ley sobre Condominio

Las partes comunes son las que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad colectiva y pertenece en copropiedad de indivisión forzosa y perpetua a los propietarios de los diferentes departamento, formando parte de la unidad disponible como una sola casa.

Por lo que hace a nuestra ley, el párrafo segundo de ese mismo artículo 1º, establece que cada condómino tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su

departamento, vivienda, casa o local, además tiene un derecho de copropiedad sobre los elementos y las partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute; mismo criterio que se encuentra regulado en el artículo 11 párrafo segundo de la Ley en comento. Y en el caso de enajenar, gravar o embargar un departamento vivienda, casa o local, estarán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

¿Cuales son las partes de uso común?, Habíamos hecho referencia anteriormente al artículo 13, pues bien, este precepto además en lista los elementos del objeto de propiedad común de un inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, las partes de un inmueble que se han considerado comunes, se pueden dividir en la forma siguiente:

I. De uso general, que comprenden: el terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulo, galerías, corredores, escaleras, patio, jardines, senderos, calles interiores y espacios que hayan señalado las licencias de construcción, como estacionamiento de vehículos, pero que sean de uso general.

II. De servicios generales, usualmente son las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, quedando comprendidas las fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, bombas, hornos, motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas; los locales y las obras de seguridad,

deportivas, de recreo, ornato, recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

III. Los cimientos, estructuras y muros de carga, los techos de uso general; y,

IV. Por acuerdo unánime, por disposición del reglamento o la escritura.- También se considera que cualquier otra parte de los inmuebles, como 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 condominio o en la escritura constitutiva,

Como es natural, el derecho de copropiedad sobre el uso y disfrute de las partes y elementos comunes, implica a su vez obligaciones para los distintos condóminos de las cuales se hará mención de aquéllos más importantes.

1. Jardines y patios, existen el criterio de considerar que los jardines constituyen una propiedad exclusiva del dueño o dueños de la planta baja, criterio que no es correcto en la propiedad por pisos, pues el terreno y la construcción son considerados un todo, que es común a toda la comunidad que integra el condominio.

Estos bienes estarán en común proindiviso de los copropietarios que les pertenezcan, del mismo modo que si sirven sólo al propietario de un piso deberá entenderse en su

propiedad exclusiva, esta propiedad será una comunidad forzosa, puesto que es accesoria de un derecho principal de propiedad.

Es lógico que bajo estas circunstancias los gastos originados por el mantenimiento, reparación y buena conservación de los patios y jardines serán solventados exclusivamente por sus copropietarios.

2. Cimientos y muros maestro. Los cimientos son las obras construidas generalmente enterradas, para constituir la base de apoyo de la construcción. Los muros maestros es la armazón o esqueleto del inmueble en el sentido vertical y horizontal. Siendo la finalidad esencial de los cimientos y muros maestros la de prestar un servicio de seguridad al conjunto del inmueble, es lógico que se les considere como elementos de pertenencia a la comunidad.

Cuando los muros maestros limitan o dividen los departamentos, los propietarios de éstos tienen el uso de esa cara interna del muro, por lo tanto, podrán decorarla a su gusto y ejecutar en ella las obras que les parezcan pertinentes, siempre y cuando no perjudiquen la solidez o seguridad del edificio.

Las columnas, pilastras, arbotantes y otras obras de resistencia que tienen función estática de sostenimiento, sin poderse identificar con los muros maestros, se encuentran sujetos a las mismas reglas, su función constructiva siendo generalmente importantísima, casi siempre esencial y delicada,

no debe ser alterada en lo más mínimo, aún en su configuración estética, sin un previo consentimiento técnico y la correspondiente deliberación de la Asamblea en los términos legales.

La opinión de considerar como bienes comunes estas partes del inmueble son aceptada por nuestra doctrina en la enumeración legal de los bienes comunes, según el artículo 13, fracción IV de la Ley de la materia.

3. Techos y azoteas, con respecto a esos dos términos, trataremos de establecer sus conceptos. Por techo se considera que es la parte inferior y superior de un inmueble que lo cubre y lo cierra, es decir, un techo puede tener a la vez dos funciones, como techo propiamente para los departamentos que se encuentran en la planta inferior y por la otra, se acepta también como piso para los departamentos ubicados en las plantas altas, así sucesivamente. Otro concepto restringido de azotea, establece que es la cubierta o plataforma de forma plana de un inmueble dispuesta para poder andar en ella, o instalar ciertos elementos de uso común, tanques de gas, medidores, cajones de tendido, etc., según sea la configuración física; así un techo puede o no ser al mismo tiempo azotea

Se considera acertada la interpretación que la ley establece como bienes comunes, a los techos, porque su objeto es defender de la intemperie a las demás porciones que integran la construcción y que se hayan más bajo; esto da fundamento para que los condóminos del último piso como los demás propietarios del inmueble, no pretendan ocupar el techo o

azotea, ni otros pisos o cualquier tipo de construcciones, pues modificaría el techado violentando el derecho de los copropietarios.

4. Sótanos, se entienden por sótano la parte o hueco inferior o subterráneo de un inmueble, accesible y utilizable.

2.3.DIVERSOS TIPOS DE CONDOMINIOS.

Entre los principales fine que se persiguen al constituir un régimen de propiedad en condominio, están él poder resolver principalmente los problemas que afectan a las grandes ciudades debido a su crecimiento, tanto horizontal como vertical, trayendo como consecuencia desequilibrio de los recursos de que dispone el Estado para satisfacer las necesidades habitaciones de sus ciudadanos.

En este renglón se encuentra insatisfecha la familia quien "... tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo", según reza el párrafo quinto del artículo 4º Constitucional. De aquí que se haya hecho necesario buscar nuevas formas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo que mejoren sustancialmente el bienestar de la persona, debiéndose dar el impulso a este tipo de propiedad para contribuir a resolver el problema latente de la habitación.

Por otra parte, para satisfacer la creciente demanda de casas habitación, es necesario apartarse de la forma horizontal en que han crecido las ciudades, ya que para este sistema se requiere de millones de metros cuadrados que reclamen una enorme inversión en servicios públicos como drenaje, pavimentación, alumbrado, etc.

La política de la vivienda se ha venido estructurando a través de los años, en elemento clave para impulsar el desarrollo social, bajo criterios que involucran la participación conjunta de todos los sectores que conforman la sociedad, con la rectoría económica del Estado. El compromiso de dicha política se hizo patente al elevarse como hemos señalado a rango constitucional el derecho de la vivienda y al incluirse propósitos y líneas de acción en este campo, dentro del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El régimen de propiedad en condominio, es el sistema que permite el mejor aprovechamiento del suelo en las grandes ciudades, como en el caso exigido por la reglamentación urbana.

Diversas formas que dan origen a la propiedad en condominio, el maestro Manuel Borja Martínez, en su libro "La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano", señala:

"A) Cuando los copropietarios de un predio esté o no edificado y que no admita cómoda división, deciden éstos dividir en departamentos el edificio y adjudicarse cada uno de ellos un

departamento que sea en igual proporción en su valor que le tocaba en la copropiedad, saliendo así de la indivisión.

B) También puede constituirse ese régimen, por medio de un testamento, esto es, en que el testador lega a varias personas los diferentes pisos de un edificio o casa, o bien, condicione los legados para que constituya el Régimen de Propiedad en Condominio. En este mismo supuesto podemos encontrar las donaciones, siempre y cuando se lleve a cabo con los requisitos establecidos por la Ley de Condominio en vigor.

C) Es posible también que se origine la constitución del régimen, cuando en una sociedad sus miembros suscriben un número determinado de acciones, dándole a la sociedad el derecho de uso y disfrute de los departamentos o departamento, ya que con las mencionadas acciones tengan derecho, quedando condicionada la transmisión de propiedad hasta en tanto los accionistas cubran el importe de las acciones suscritas, llevándose a cabo entonces la liquidación de la sociedad si se constituyó única y exclusivamente para ese fin, debiendo otorgar entonces la escritura pública de constitución del condominio con todos y cada uno de los requisitos de la ley.

D) Lo mismo sucede cuando una sociedad otorga bonos de participación a las personas que pretenden ser dueños de un departamento, vivienda, casa o local, y del cual la sociedad en su enajenación debe cubrir el futuro adquirente la cantidad que ampara su bono de participación, para que de esta manera le sea transmitida la propiedad y otorgada por la sociedad que emitió los bonos de participación, la escritura de

constitución del régimen de propiedad en condominio y posteriormente la escritura particular de enajenación." 18

Atendiendo a los diversos tipos de condominio, que se encuentran también reconocidos en nuestra legislación, encontramos tres: a) vertical, b) horizontal; y, c) mixta.

a) *Condominio Horizontal*, es aquél conjunto habitacional o de departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyen en forma horizontal, es decir, se construyen en el mismo plano horizontal de la conformación del terreno, en donde se desarrollan las edificaciones en forma paralela a la extensión misma del terreno, distribuyéndose en ese plano los distintos elementos del condominio, o sea, a lo ancho y a lo largo de superficie en propiedad comunitaria

b) *Condominio Vertical*, en este tipo, el edificio conjunto de departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyen sobre el terreno en el cual se desarrolla la edificación en un sólo cuerpo de construcción elevado sobre el terreno en donde se sobreponen los diversos pisos y se distribuyen los distintos elementos del condómino, tanto en el área del terreno como en el mismo cuerpo edificado sobre él.

c) *Condominio Mixto*, aquí se construye bajo la comunicación de los dos tipos antes citados, parte en forma horizontal y otra parte en forma vertical, en este caso se da en los grandes conjuntos compuestos por diversos condominios, ya

¹⁸ BORJA MARTÍNEZ, MANUEL, Op. Cit p 68.

sea solo habitacionales o de tipo mixto, es decir, para habitación y para servicios.

D) *Dúplex*, se da dentro de la combinación de los tipos anteriores de construcción, éste no se encuentra contemplado en la ley, propiamente se conforma en donde en un terreno o superficie común, se edifica como máximo dos departamentos, casas, viviendas o locales, aprovechando en su totalidad el espacio, por estar entrelazadas las áreas de construcción, tanto privados como comunes de una casa sobre la otra, construcción que hoy en día se ha difundido, precisamente por la falta de espacios y los altos costos sobre los predios que cada día son mas escasos.

CAPITULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO Y DEL USUARIO.

3.1 CONCEPTO DE CONDÓMINO Y USUARIO.

Etimológicamente condómino, viene del latín cum, con, y dominus, señor, o sea condueño.

Rafael de Pina en su Diccionario de Derecho, lo define como:

“Participante de la propiedad de una cosa en condominio ” ¹⁹

En cambio para la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, en su artículo 11º manifiesta: “Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1º y para los efectos de esta ley, al que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.”

Además determina que el condómino tiene derecho individual y exclusivo sobre su vivienda, y copropiedad de

¹⁹ DE PINA, RAFAEL, Diccionario de Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1890, p 38

partes comunes; y este derecho sobre bienes comunes es proporcional al valor de su propiedad exclusiva, según el artículo 12 de dicha ley.

Así una vez celebrado el contrato (hablando de contrato como lo establece el artículo 6º de la Ley, como sinónimo de enajenación), se le pueden aplicar todas las modalidades siempre que estén permitidas por la Ley.

Una vez celebrado el contrato por el cual una persona física o moral que es propietaria o tiene celebrado un contrato, se le va a denominar desde ese momento como "condómino"

Usuario, nos dice el Diccionario de la Lengua Española, también viene del latín "usuarius, el que usa ordinariamente una cosa".

Para Rafael de Pina, usuario, es el titular del derecho de uso

Aplicado lo anterior a nuestra materia, es la persona física o moral que tiene el uso de un departamento, casa o local en condominio, por haber celebrado con el propietario un contrato de arrendamiento, de comodato, de usufructo u otro análogo.

El artículo 790 del Código Civil del Distrito Federal, vigente, establece que es poseedor de una cosa, quien ejerce sobre ella un poder de hecho, excepto en el caso de una situación de determinación de la cosa por una

relación de dependencia, por ejemplo un empleado. Y el artículo 791 del mismo Código, señala que cuando por virtud de un acto jurídico, el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente, los dos son poseedores de la cosa. El propietario que posee lo hace como posesión originaria y el otro como posesión derivada. Con esto podemos afirmar que aunque el condómino rente o de en comodato su unidad privativa, no deja de ser condómino, pues conserva la posesión (originaria) y así el supuesto legal de condómino.

La definición legal de condómino se encuentra en el artículo 11º de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, al decir: "Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1º, 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."

3.2 DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS.

El contrato de enajenación de cada departamento, vivienda, casa o local, se deberá celebrar en escritura pública, inscribiéndose su testimonio en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando se haya registrado previamente la escritura constitutiva de condominio.

El condómino, adquirirá dos tipos básicos de derecho y son:

1. Derecho de propiedad exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local; puesto que el artículo 15, fija para los condueños, la obligación de seguir ligados al régimen de la ley, aunque hagan abandono o renuncien a usar determinadas partes comunes y,

2. Derecho de copropiedad sobre los bienes y partes comunes del condominio que será siempre en forma proporcional al valor de su propiedad exclusiva, así el artículo 16 establece el derecho de uso de los bienes comunes, sin restringir el derecho de los demás.

Además de estos derechos, que podemos llamar accesorios, pues el condómino se hace titular de los derechos siguientes:

a) Él poder arrendar el departamento, vivienda, casa o local a cualquier persona, con el único requisito, de que el arrendamiento se realice sobre la totalidad del inmueble que es de su propiedad, ya que la ley en su artículo 17, prohíbe el arrendamiento parcial.

b) El propietario podrá hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa o local, en el cual se entenderá invariablemente comprendidos los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos inseparables y además no es necesario la autorización de los demás condóminos. (Artículo 1º

párrafo segundo de la Ley de Condominios.)

c) También tiene derecho de vender a cualquier persona aún extraña al condominio.

Para realizar la venta, no es necesario la autorización de los demás condueños. Su única limitación para llevar a cabo la realización de la venta, es respetar en sus términos el derecho que le concede el artículo 18 de la ley sobre la materia al arrendatario, que consiste en un derecho de tanto o de "preferencia", para adquirir el departamento, vivienda, casa o local, que les están arrendando por un tiempo mayor de un año y con la condición de que haya venido ocupando con ese carácter el departamento que desea comprar y se encuentre al corriente de sus obligaciones. Este derecho también se le concederá a las Instituciones que hayan financiado la construcción del condominio, siendo siempre en segundo lugar si existe arrendatario y en primer lugar en caso de que no exista.

Al respecto de este precepto, el maestro Gutiérrez y González, expresa:

"Cuando se trata de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, ellas serán las que reglamenten el derecho de preferencia, y se establece también que el derecho del tanto no es para los condóminos, sino para los arrendatarios en su caso " 20

²⁰ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO, Op. Cit p. 399

Es de gran importancia la creación de este derecho de preferencia en favor del arrendatario, de las instituciones oficiales en su caso, y no en favor de los demás condóminos con excepción de la Ley del Estado de México, que obliga a notificar a los demás condóminos, pues esto último iría en contra del espíritu de la Ley, ya que ésta no persigue la concentración de la propiedad de los departamentos, viviendas, casas o locales, en pocas manos, sino lo contrario, su más amplia difusión pues el legislador ha pensado que la propiedad en condominio va a ser la solución al problema eminentemente social de la habitación.

Los artículos 19 y 20 de la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de 1972 regulan la aplicación y la sanción, en el primer artículo citado, establece que si el propietario de casa, departamento, vivienda o local, deseara vender, lo notificará al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya financiado o construido el Condominio, por medio del Administrador del inmueble, de Notario, judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto que dentro de diez días siguientes, manifiesten si hace uso del derecho del tanto. Este precepto determina cómo funciona el derecho del tanto a favor del inquilino y en su caso, a la institución oficial que hubiere construido el inmueble.

El artículo 20 dispone el derecho de retracto a favor del inquilino o institución oficial, si se hace la venta sin respeto al derecho del tanto, y se subrogan en la operación el inquilino o la institución oficial, lo cual es absurdo y grave; es decir, si el

propietario de un departamento, casa, vivienda o local, de los financiados o construidos por Institución Oficial enajena sin respetar el derecho del tanto, al inquilino en primer lugar y la Institución en segundo, tendrá derecho de retracto, es decir, la posibilidad de demandar y el juez ordene que se sustituya en vez de la persona a la que se le vendió ilegalmente, subrogándose en las mismas condiciones pactadas en la compraventa improcedente. El plazo de ejercicio de este derecho y la exhibición del precio respectivo, es de quince días desde que conoció la enajenación. Estos artículos tuvieron sus antecedentes en los artículos 22 y 23 de la Ley de 1954, aunque ésta hacía mención únicamente al arrendatario y no a las Instituciones Oficiales.

Se establece en el artículo. 21 que un condómino no puede adquirir más de un departamento, en los edificios construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la misma familia, y si se viola esa norma, o se rescinde el contrato o se aplica la sanción del precepto 38, que determina que cuando un condómino reiteradamente no cumple con sus obligaciones, además de ser responsable por daños y perjuicios"... se le puede demandar para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública".

Considera el maestro Gutiérrez y González, que "La forma y manera en que debe conducirse. el condómino en el uso y goce de la cosa, se establece en el artículo 22, así como las sanciones en caso de infracción a la norma. También en el artículo 23 se delimitan los derechos de los condóminos. En el 23, se precisa que el condómino puede hacer en el interior de

su vivienda los arreglos que estime necesarios, pero no puede afectar la estructura o fachas. El artículo. 25 habla de cuáles son las obras que se deben costear por todos los condóminos, y el 26 determina las reglas para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales.”²¹

Existen diversas modalidades que puede tener el contrato de adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales constituidos en el Régimen de Propiedad en Condominio y son

La venta de cosa futura o venta sobre planos, esto es, cuando el edificio no está construido, sino solo proyectado, estos contratos dice Francisco Dogni, van a tener las características siguientes:

1. - La venta de cosa futura es perfecta, como contrato obligatorio, por el solo hecho de que existe el consentimiento de quienes intervienen en él.

2. - Que la traslación de la propiedad de la cosa se encuentra y se verificará ipso iure en el momento en que nazca, esto es, cuando la prestación llegue a ser posible, en este momento se deberá tomar la palabra “traslación” como sinónimo de “entrega”.

3. - Que desde ese momento la pérdida de la cosa, está a cargo del comprador.

²¹ IBIDEM, p 400.

4. - Que el vendedor está obligado a verificar los actos que se encuentran ligados a hacer posible la prestación el nacimiento de la cosa, por ejemplo, construir los departamentos, viviendas, casas o locales.

La persona que compra sobre planos puede estar obligado o no, según lo haya pactado a entregar el precio fijado antes de que exista el departamento, vivienda, casa o local, o contra la entrega. En caso de exhibirlo en el primer supuesto; no estaría más que cumpliendo con su obligación y si la cosa no llega a existir, podrá demandar el comprador la devolución del precio, con fundamento en la facultad de resolver los contratos, artículo 1949 del Código Civil.

Los departamentos, viviendas, casas o locales, se podrán enajenar en cualquier forma que la Ley señala, o de conformidad a la voluntad de las partes.

d) El condómino podrá usar, gozar y disfrutar de los bienes comunes, atendiendo siempre el destino natural de éstos y observando siempre las limitaciones o modalidades que para dicho uso no haga más oneroso el derecho de los demás condóminos, que no perjudique el interés de la comunidad o impida a los copartícipes utilizar esos bienes conforme a su derecho.

De los derechos anteriormente mencionados y que los podemos considerar como derechos económicos, el condómino, adquiere un Derecho Político, este consiste en poder asistir a las Asambleas con voz y voto, y así, el derecho de participar

directamente en la Administración del Inmueble.

3.3 DERECHOS DE LOS USUARIOS.

El usuario, de un departamento, casa o local en condominio deberá convenir con el condómino cuáles derechos ejercerá por el mismo en el condominio. El usuario aunque no es condómino si tiene una identidad en la comunidad de vecinos y tiene un papel activo en el edificio en condominio. El usuario por virtud del contrato celebrado, tiene un título legítimo que le permite poseer en forma derivada el departamento, casa o local y lo convierte en causahabiente del condominio en sus derechos frente al resto de los demás. Además de los derechos propios por su calidad de causahabiente del propietario, podemos decir que el usuario tiene los siguientes principales derechos específicos:

Derechos de preferencia en las zonas de regeneración urbana.- Estos derechos de preferencia están regulados por el artículo 90 De la Ley de Condominios y consisten en dos derechos siempre a favor de los inquilinos de edificios o conjuntos ubicados en tales áreas de regeneración: PRIMERO.- Un derecho de preferencia del tanto, que en su ejercicio le permitirá convertirse en propietario de la vivienda que habita, y SEGUNDO.- Un derecho de preferencia para mantenerse en su calidad de arrendatario, en caso de que el propietario decida celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. El artículo citado, dispone que se declara de utilidad pública " La regeneración

urbana del Distrito Federal ", al tratar de averiguar en que consiste el concepto de tal fenómeno, nos encontramos ante un misterio, porque aparentemente no aparece reglamentado en ninguna de las leyes o disposiciones administrativas que consultamos. No obstante lo anterior, la Ley de condominios, establece que para que una zona sea de regeneración urbana, se requiere de una declaratoria expresa en tal sentido por la autoridad competente del Distrito Federal, la cual se publicará en el Diario Oficial de la Federación y tal declaratoria terminará o provocará la terminación anticipada de todos los arrendamientos existentes en la zona. Los propietarios de predios en las zonas de regeneración urbana, estarán exentos de derechos del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles en los contratos de adquisición. La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 79 nos habla de un concepto similar al que pensamos o creemos será el de "regeneración urbana" y que se llama "Las áreas de mejoramiento", o sean las áreas deterioradas física y funcionalmente, que por declaratoria oficial se dedican a su ordenación, renovación y protección para integrarlas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Derechos de preferencia en caso de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales:

En este caso el artículo 18 de la Ley, hace extensivo los dos derechos de preferencia establecidos en las zonas de regeneración urbana, al caso de nuevos arrendamientos o enajenaciones en este tipo de condominios. Igualmente se trata de un derecho de preferencia doble, pero un tanto distinto: por

una parte el inquilino tendrá derecho en caso de un nuevo arrendamiento a ser preferido frente a cualquier otra persona y en caso de enajenación la tendrá del departamento, existirá un derecho del tanto en primer y segundo lugar. El derecho del tanto en primer lugar, corresponderá al inquilino, siempre que este al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que haya ocupado la vivienda como arrendatario por mas de un año. El derecho del tanto en segundo lugar, se establece en favor de las instituciones oficiales de la vivienda que financiaron o construyeron la vivienda o condominio. En caso de que un propietario quiera vender su vivienda o departamento, casa o local, deberá comunicar su intención tanto al inquilino como a la institución oficial, ya sea por medio de notario, judicialmente o por conducto del propio Administrador del condominio, precisando el precio y condiciones de la operación. Los notificados tendrán diez días para manifestar al propietario si harán en el orden respectivo uso de su derecho de tanto.

Derecho del retracto el artículo 20 de la Ley, dispone que sí el propietario de un departamento, casa o local de los financiados o construidos por instituciones oficiales, enajena sin respetar el derecho de preferencia o del tanto en primer y segundo lugar que sea mencionado, el inquilino en primer lugar y la institución en segundo, tendrán derecho de retracto, es decir, la posibilidad de demandar ante el juez, se sustituya en vez de la persona a la que se le vendió ilegalmente, subrogándose en las mismas condiciones pactadas en la compraventa improcedente.

El plazo para el ejercicio de este derecho y la

exhibición del precio respectivo, es de quince días desde que se conoció la enajenación.

3.4 OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

Así como en el régimen de propiedad en condominio hemos visto que el condómino tiene derechos, así mismo tiene obligaciones, las cuales son:

a) Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder (arrendatario, etc.)

c) Dar el consentimiento para que se efectúen las reparaciones que en su piso exija el servicio del inmueble, y permitir en él los servicios necesarios requeridos por la creación de servicios comunes de interés general, siempre que haya sido acordado por la Asamblea de Condóminos.

d) Permitir la entrada a su departamento, vivienda, casa o local a las personas que se encarguen de arreglar o reparar los defectos previstos en los puntos anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, contribuciones, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

f) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble (según su destino general y el particular de cada propiedad), y sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por quien ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

g) Respetar y acatar las resoluciones tomadas por la Asambleas de Condóminos, siempre y cuando ésta se haya constituido conforme a derecho.

Referente a los gastos con que debe de contribuir cada uno de los condóminos, se apuntan los siguientes: 1. - Gastos de portería, sueldo de portero, agua y luz de la portería, y teléfonos; y, los demás derivados de éste. 2. - Gastos del ascensor y montacargas; pago a la empresa encargada de su conservación, revisión por la fuerza motriz eléctrica y las reparaciones necesarias. 3. - Puerta de entrada, escaleras, pasillos y demás bienes de uso común, alumbrado eléctrico, limpieza general (servicios y materiales) reposición de luces, etc. 4. - Gastos por administración y vigilancia. 5. - Gastos imprevistos. 6. - Gastos de seguros.

Estos gastos se pueden considerar como gastos

ordinarios, ya que como gastos extraordinarios, son aquéllos que no tienen una periodicidad y por tanto no debe cubrirse con las cuotas consignadas en el presupuesto anual, sino que deben ser objeto de acuerdo y recaudación especial.

Un factor que considero muy importante, es el relacionado con los costos del seguro ya que en nuestro país no se le ha concedido la importancia que reviste, pues no es muy común ver que en un edificio afectado al Régimen de Condominio se encuentre asegurado, ya en su totalidad o respecto a cada uno de sus departamentos, viviendas, casas o locales.

Propongo pues que al constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre un inmueble, se imponga a la persona o personas que lo constituyen la obligación de asegurar el inmueble, y trasladar el pago de las cuotas de la póliza del seguro a los futuros propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para que en caso de destrucción fortuita o normal del edificio, con el dinero que se obtenga de la póliza del seguro, se pueda reparar o reconstruir el edificio, y con ello considero, se podrá cumplir mejor con el objeto de la Ley.

3.5 OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

El condómino y el usuario tendrán que convenir entre sí, quien de los dos, deberá hacer y cumplir las obligaciones

propias o legales de la vida en común frente a los demás condóminos y ante la Asamblea y la Administración del edificio.

También deberán convenir en que casos y como el usuario tendrá la representación del condómino en la Asamblea de condóminos, en todo caso de obligaciones que asuma el usuario causahabiente, el condómino será obligado solidario, de conformidad con el artículo 17 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

Como ya a quedado asentado el usuario, pueden ser personas físicas o morales que habiten u ocupen a cambio de una renta. El inmueble en condominio, las asume el usuario por la propiedad del condómino. En el caso de que el propietario y el usuario lleguen a un acuerdo para que el usuario lo represente deberán notificarlo por escrito al responsable de la Administración, pero en todo caso el obligado principal es el condómino (dueño) de ese departamento, casa o local, ya que el dueño siempre será solidario responsable de las obligaciones del usuario.

CAPITULO CUARTO

LA ORGANIZACION DEL CONDOMINIO

4.1 REQUISITOS PARA SU CONSTITUCIÓN.

Con independencia del tipo de condominio, así como de la causa que le haya dado origen, podemos señalar los siguientes requisitos que han de ser indispensables para su creación, y así encontramos los siguientes:

1. - Planos de construcción, éste supuesto es sólo tratándose de inmuebles que se pretenden destinar a la creación de un régimen en propiedad en condominio, para lo cual sin lugar a duda se hará necesaria la existencia de una memoria de cálculo, el plano estructural del inmueble, que contenga la fachada del inmueble si es que se trata de uno sólo, así como el conjunto de inmuebles que lo constituyan y la planta tipo, es decir como estará integrado el departamento, vivienda, casa o local individual de cada condómino, asimismo deberán demostrarse los planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas.

Aunado a lo anterior, deberán de exhibirse como anexos obligatorios, la constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial, dos juegos de copias heliográficas de los planos arquitectónicos y estructurales señalados, haciéndose una narración precisa de las características generales y particulares de la obra, el monto de la inversión, el calendario de obra y desde luego la forma de entrega en la que habrá de culminar la obra.

Con todos los anteriores documentos, se procederá a solicitar ante la Delegación Política correspondiente la licencia de construcción del condominio, como lo dispone el artículo 4o. de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio en su segunda fracción que dice:

“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:

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 obra...”

Aunado a la licencia de construcción, también se requiere la declaración por parte del Departamento del Distrito Federal en el que autorice la realización del proyecto, y así lo

establece el artículo 3o. o bien de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que dispone:

“Artículo 3o. - Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que, en su caso, expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.”

2. - La constitución de la escritura pública en la que conste la voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio, ésta escritura deberá contener lo preceptuado en la fracción primera del artículo 4o. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que dispone.

“Artículo 4...

1. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado

dentro de un conjunto o unidad 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 origine la separación de los condóminos en grupos distintos...”

También deberá constar en la escritura pública la expedición de licencias, autorizaciones o permisos de construcción, así como la declaratoria del Departamento del Distrito Federal en el sentido de aceptación del proyecto generado.

Con motivo de la escritura pública, él notario que elabore la constitución de un régimen de condominio deberá dar aviso con posterioridad a la firma a la Administración Local que le corresponda, según la ubicación del inmueble. El objeto de éste nuevo requisito a cargo de los Notarios, es que la Tesorería pueda asignar lo más pronto posible, número de cuenta catastral individual a cada departamento, casa o local en condominio y evitar así que en la eventual enajenación la unidad privativa.

3. - Diverso requisito en la constitución del condominio, lo constituye la exhibición de la fianza para responder de la ejecución, construcción y de los vicios que pudiera tener el inmueble objeto de condominio a construirse, la cual desde luego deberá ser fijada por la autoridad que expida la licencia de construcción.

4. - La obligación de los condóminos de garantizar el

pago de gastos y reparaciones, deberá realizarse por cualquiera de los medios permitidos por la ley, es decir mediante fianza, prenda o hipoteca, esto se hace con el sentir de que las reparaciones que requiera el inmueble en condominio no estén sujetas a la voluntad o a la capacidad económica de los condóminos, pues ello sería en perjuicio de toda la colectividad, máxime si estamos hablando respecto de reparaciones que sean indispensables para el buen estado del inmueble.

Ante la morosidad de los condóminos en el pago de las aportaciones por concepto de gastos en la reparación y mantenimiento de las áreas comunes, se podrá intentar el procedimiento judicial en contra de ellos, haciéndose efectiva la garantía para efecto de cubrir el monto de la aportación reclamada.

Una vez que se han cumplido con todos los requisitos señalados y en su caso se ha protocolizado el acta de la escritura pública del Régimen de Propiedad en Condominio al notario, el siguiente paso será el de inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad, como lo dispone el artículo 5º. de la Ley de la Materia que dispone:

“Artículo 5º. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.”

Al inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en

Condominio se asignará al efecto el folio real que corresponda o si cuenta con éste se procederá a la materialización del mismo, para lo cual habrán de pagar los derechos que por tal concepto correspondan.

4.2 EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

El reglamento en condominio es definido por José Luis Ordoñez en los siguientes términos:

“El Diccionario de la Real Academia Española define la palabra REGLAMENTO como colección ordenada de reglas y preceptos, que por autoridad competente se da para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una dependencia o un servicio. Al aplicar esto en el ambiente condominal, diremos que el reglamento es el conjunto de normas y reglas elaborado por quien constituye el régimen de propiedad en condominio y protocolizado por Notario para regular el funcionamiento general de un inmueble de acuerdo a este régimen, tomando en cuenta el mantenimiento, administración y comportamiento adecuado para una mejor convivencia. Los condóminos, por medio de la Asamblea, se convierten en la única autoridad competente para modificarlo, ya que es a quienes benefician o perjudican sus ordenamientos.”²²

El Reglamento de condominio lo podemos definir como el instrumento privado celebrado entre los condóminos, a efecto

²² ORDOÑEZ JOSÉ LUIS, “Todo Sobre la Administración de Condominios, Editorial Limusa, 1ª. Edición, México 1990. p 153

de regular la Administración bajo la cual se regirá el condominio.

El Reglamento de condóminos puede tener disposiciones muy variadas, las cuales dependerán de cada condominio, sin embargo los aspectos generales que deberá contener que consideramos mínimos serán los siguientes:

1. - Deberá establecer con precisión y exactitud cuáles son las áreas privadas pertenecientes a los condóminos y cuáles serán las áreas comunes, estableciendo los derechos y obligaciones respecto de las mismas.

2. - Deberá contener las normas a seguir para designar al Administrador, sus funciones y los casos en que habrá de ser cesado de su puesto, y en su caso la garantía que deba otorgar para ejercer su puesto.

3. - Deberá establecer la forma en que habrá de nombrarse el Comité de Vigilancia y sus funciones de éste.

4. - También establecerá lo concerniente a la asamblea de condóminos, señalando la forma en que habrá de convocarse, los porcentajes bajo los cuales se regirán las decisiones tomadas por ésta.

5. - La forma en que los condóminos habrán de garantizar el pago de las cuotas que correspondan.

6. - Lo referente al mantenimiento para la

conservación del inmueble, dentro del cual se podrá establecer la contratación de personas para tal efecto y la adquisición de maquinaria para uso común.

7. - Establecerá también todas aquéllas disposiciones de carácter obligatorio respecto a la convivencia de los propios condóminos, como son la limpieza del inmueble, lo referente a las fiestas que celebren los condóminos, así se puede tener mascotas o no en el inmueble y qué animales serán permitidos, a la prohibición de áreas comunes para usos distintos a los destinados, etc.

8. - Deberá establecer la forma en que proceda la modificación de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

9. - Asimismo, deberá establecer las sanciones aplicables a las violaciones cometidas al reglamento de condóminos, a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y en su caso a la escritura constitutiva en los términos que al efecto se señalen.

El reglamento de condóminos es de tal importancia que incluso la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, establece que cada condómino deberá de contar con un ejemplar, pues así lo dispone el artículo 6°. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, al establecer que todo contrato de adquisición que celebre un condómino, deberá entregarse al interesado el reglamento del condominio, certificado por Notario Público.

Este ordenamiento sin lugar a dudas es obligatorio en cuanto a su cumplimiento, toda vez que el mismo no puede dejarse a la voluntad de los condóminos, ya que no regula disposiciones particulares sino propiamente generales para la convivencia y preservación de los usuarios y el inmueble.

4.3 LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.

La Administración del condominio será llevada a cabo por el Administrador, quien tendrá como funciones las siguientes:

1. - Deberá llevar un libro de registros de acreedores y deudores, que deberá ser autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, a efecto de llevar en forma clara y precisa todo lo concerniente a las erogaciones y aportaciones de los condóminos.

2. - El Administrador será el encargado de cuidar y vigilar los bienes y áreas comunes, tratando en todo momento de conservar su funcionalidad para bien de la comunidad de los condóminos, procediendo en su caso a ordenar las reparaciones que estime convenientes en beneficio del condominio y a realizar todo tipo de contrataciones para obtener la prestación de servicios públicos, como son energía eléctrica, drenaje, agua potable, etc.

3. - Será el encargado de archivar y guardar toda la documentación relacionada con el condominio, poniéndola a disposición de los condóminos, para que éstos la revisen en cualquier tiempo e incluso para ser auditado.

4. - También fungirá como recaudador y tesorero de las aportaciones para los fondos de mantenimiento y administración de las áreas comunes, por lo que en atención a sus funciones deberá extender los recibos correspondientes a las aportaciones recibidas y exigir los que por concepto de gastos se realicen.

5. - El Administrador tendrá la obligación de rendir cuentas a los condóminos, para que éstos puedan en su caso formular las observaciones que estimen pertinentes.

6. - Tendrá la obligación de convocar a Asamblea por lo menos una vez al año.

El Administrador será nombrado por la Asamblea de condóminos, pudiendo ser cualquier persona física o moral e incluso se podrá registrar su nombramiento ante la autoridad, como lo dispone el artículo 30º. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

4.4 LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

La Asamblea de condóminos es el máximo organismo del condominio, y esto debido a que precisamente la conforman los propietarios condóminos, es por ello que sus decisiones constituyen la máxima jerarquía después de lo preceptuado por la ley, por lo mismo es indiscutible que debe corresponder a ella el poder tomar todas aquellas decisiones referentes al administrador, al comité de vigilancia, al reglamento de condóminos, así como a los ingresos y egresos que se realicen con motivo de la administración, mantenimiento y reparación del inmueble.

La Asamblea de condóminos es el máximo órgano del condominio y sus facultades se hallan referidas en el artículo 29 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que dispone:

“Artículo 29º. - La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

II. Precisarles responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y la que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutando en o con motivo del desempeño de su cargo;

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

IV. 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 al de reserva para reposición de implementos;

V. Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración;

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

VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. 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, vivienda casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4º. , Fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinados en el Reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado al mantenimiento y administración deberá ser suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

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

VIII Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja esta ley, el Reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

IX Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31, fracción II;

X Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;

XI Modificar la escritura constitutiva del condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales

aplicables.

XII Las demás que le confieran la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.”

En lo referente al Administrador, la Asamblea podrá nombrarlo y removerlo libremente, fijando las bases a las cuales habrá de ceñirse en el desempeño de su trabajo, así como la duración del mismo y la remuneración, que por el desempeño del cargo conferido habrá de percibir, ante ello el Administrador deberá rendir cuentas en la Asamblea General, para que ésta previo estudio de las mismas proceda a aceptarlas o en su caso señale los puntos sobre los cuales tenga duda, para que el Administrador aclare éstos.

Por cuanto hace al Comité de Vigilancia, éste también será nombrado y removido en cuando a las personas que lo integren por la Asamblea de condóminos, toda vez que de ellas dependerá se vigile el exacto cumplimiento de las obligaciones y funciones del Administrador, y debido a ello es que también la Asamblea de condóminos puede ejercer su derecho de destitución, ya que si éstas personas no cumplen con su cometido pueden generar enormes conflictos al condominio.

La Asamblea de condóminos por ser el órgano formado por el quórum de condóminos, podrá determinar en su caso las aportaciones que habrán de cubrir los condóminos, así como su forma de pago, siendo también competencia de ésta el establecer las formas de garantizar éstas aportaciones. También

establecerá la forma en que habrá de garantizar el Administrador el desempeño correcto de sus funciones.

4.5 ÉL COMITE DE VIGILANCIA.

El Comité de Vigilancia es un órgano colegiado, integrado por tres personas como máximo, cuya atribución principal lo es el de vigilar que el Administrador cumpla con sus funciones, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 32º. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

Atento a lo dispuesto por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, podemos señalar que sus funciones serán las siguientes:

La principal facultad del Comité de Vigilancia la constituye el cerciorarse que el Administrador cumpla con sus obligaciones, a las cuales ya nos hemos referido en el inciso 3 del presente trabajo, por lo que no ahondaremos mas en ellas.

También corresponderá al Comité de Vigilancia verificar y dar su conformidad respecto de las obras necesarias que habrán de practicarse al inmueble para su conservación y mantenimiento.

El Comité de Vigilancia deberá realizar labores de auditoria respecto de los gastos que se realicen con motivo de

las reparaciones y gastos que se hagan respecto del inmueble, para dar cuenta de sus observaciones en la Asamblea de condóminos.

Asimismo, también deberá cerciorarse que las aportaciones de los condóminos se inviertan en valores de renta fija, como lo establece el artículo 29º. Fracción VII de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, en tanto se utilizan, para que éstos puedan generar alguna utilidad en beneficio del propio condominio, verificando los estados de cuenta que rinda el Administrador conforme a lo establecido en el artículo 32º fracción V, VI y VII de la referida Ley.

También será obligación del Comité de Vigilancia el apoyar en todo lo posible al Administrador para la obtención del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, dando a conocer en la Asamblea de condóminos quienes han incumplido en sus obligaciones.

También corresponderá al Comité de Vigilancia el convocar a Asamblea de condóminos, previo requerimiento hecho de la misma al Administrador y si éste no la convocará dentro de los tres días siguientes a su solicitud, ésta podrá convocarla cuando a su parecer existieran irregularidades y anomalías en la administración del condominio, teniendo que notificar al Administrador de ésta para que comparezca a la misma.

El Comité de Vigilancia se encargará de verificar que el Administrador cumpla con sus funciones, puesto que es más

fácil que éste se encargue de vigilar al Administrador que estar haciendo Asambleas para verificar el cumplimiento de su función.

4.6 EXTINCION DEL CONDOMINIO.

La extinción del condominio sólo podrá darse bajo tres supuestos: 1. -Por la voluntad de los condóminos, 2. - Por destrucción, ruina y reconstrucción del condominio y 3. - Por causa de utilidad pública.

El primero de los anteriores se halla contemplado, dentro de supuesto preceptuado en el artículo 7°. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que dispone:

“Artículo 7°. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de Asamblea tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. 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.”

En éste supuesto no interviene ninguna otra situación más que la voluntad de los condóminos, como pudiera ser una causa de fuerza mayor o alguna influencia extraña.

Diversa circunstancia por la que puede extinguirse el

régimen de propiedad en condominio, lo constituye la destrucción de la cosa, es decir del condominio la cual se da por alguna causa de fuerza mayor, como pudiera ser por una circunstancia que no está sujeta a la voluntad del hombre y como ejemplo podemos citar el temblor que sufrió nuestro país en 1985, en donde innumerables inmuebles se perdieron.

Ante la anterior circunstancia pueden adoptarse diversas posturas:

La PRIMERA consistirá en la reconstrucción del inmueble, para lo cual se requerirá como requisito indispensable que el inmueble se haya destruido por lo menos en tres cuartas partes de su valor o bien en su totalidad; para ello también será requisito el que por lo menos la representación de los condóminos que lo deseen tengan un 51% del valor total del condominio.

La SEGUNDA postura que pueden adoptar los condóminos, la constituye la de dar por concluido en definitiva el régimen de propiedad en condominio, mediante la venta del terreno y de los bienes comunes que hayan subsistido, procediéndose a la liquidación de los condóminos mediante el pago que a cada uno corresponda de la referida venta de los terrenos.

Y la TERCERA postura adoptada al respecto la constituye la división y partición del terreno y bienes comunes, sin que éstos salgan a la venta.

Es precisamente para éste tipo de acontecimientos que consideramos debe implementarse el seguro obligatorio, porque ante ésta eventualidad innumerables familias quedan desprotegidas y privadas de su vivienda, por ello el contar con un seguro de daños al inmueble, permitiría el que muchas familias no queden desamparadas por causas ajenas que destruyan el inmueble como son, temblores, incendios, inundaciones, accidentes aéreos, etc.

Otra circunstancia que puede originar la extinción del condominio, la constituye la vetustez o ruina del mismo, lo cual consiste en que por el transcurso del tiempo el inmueble que habitaban los copropietarios, ya no se halla en las condiciones para hacer uso de él conforme a su naturaleza, constituyendo un verdadero peligro él hacerlo.

Ante ésta situación, los condóminos pueden adoptar por reconstruirlo, o simplemente dividir el terreno y bienes comunes y en su caso venderlas en términos de los señalado, al referirnos en términos de la destrucción del inmueble.

Un supuesto que no marca la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio, lo constituye la expropiación, la cual consiste en que el Estado mediante Decreto y por causa de utilidad pública quite a los particulares la transmisión del dominio de la tierra, es decir que priva a los particulares de su propiedad privada, mediante el pago de una indemnización.

Este caso se da cuando por razones de urbanidad y de la necesidad de crear obras de utilidad pública, es necesaria la

demolición de condominios, bástenos citar como ejemplo los innumerables inmuebles que fueron demolidos para la construcción de los actuales ejes viales, por lo que mediante ésta figura también se da la terminación del condominio, pero sin la intervención de la libertad del condómino y aún en contra de ésta.

Cabe destacar que por ésta forma de terminación del condominio, no existe posibilidad alguna de que se cree o reconstruya uno nuevo en otro lugar, y si esto fuera así habrá de atenderse exclusivamente a un nuevo condominio, que no necesariamente tendrá que ser constituido por los mismos condóminos.

CAPITULO QUINTO

AUTORIDADES AUXILIARES EN ASUNTOS DE CONDOMINIOS.

5.1 LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y SUS FACULTADES EN MATERIA DE CONDOMINIOS.

De acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor, La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, que cuenta con autonomía, personalidad jurídica y patrimonio propio, (Excepto Imperium) como se desprende del artículo 20º. del referido ordenamiento, sin embargo y pese a ello existe un control estatal respecto del organismo por parte del Poder Ejecutivo pues así lo establece el autor Rafael Martínez Morales quien señala:

“1. - Son creadas por la Ley en el Congreso o por Decreto del Presidente de la República.

2. - El orden jurídico les reconoce una personalidad jurídica propia, distinta de la del Estado.

3. - Como una consecuencia de la característica anterior, dichos organismos cuentan con Patrimonio propio.

4. - Gozan de autonomía jerárquica con respecto al

órgano central. Esto es, les distingue el hecho de poseer un autogobierno.

5. - Realizan función administrativa; es decir, su objeto, en tanto persona moral o colectiva, se refiere a cometidos estatales de naturaleza administrativa.

6. - Existen un control o una tutela, por parte del Estado, sobre su actuación. Señalada excepción a esta característica de control o tutela administrativa, lo constituye la Universidad Nacional Autónoma de México.”²³

De acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta institución tendrá las siguientes atribuciones:

“Artículo 24º. - La Procuraduría tiene las siguientes atribuciones:

I. - Promover y proteger los derechos del consumidor, así como aplicar las medidas necesarias para propiciar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores;

II. Procurar y representar los intereses de los consumidores, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan;

III. Representar individualmente o en grupo a los

²³ MORALES MARTÍNEZ RAFAEL I. , Derecho Administrativo Editorial Harla, S.A. de C V 3ª Edición, México 1994 p. 128.

consumidores ante autoridades jurisdiccionales y administrativas, y ante los proveedores;

IV. Recopilar, elaborar, procesar y divulgar información objetiva para facilitar al consumidor un mejor conocimiento de los bienes y servicios que se ofrecen en el mercado;

V. Orientar a la industria y al comercio respecto de las necesidades y problemas de los consumidores;

VII. Realizar y apoyar análisis, estudios e investigaciones en materia de protección al consumidor;

VIII. Promover y realizar directamente, en su caso, programas educativos y de capacitación en materia de orientación al consumidor y prestar asesoría a consumidores y proveedores;

IX. Promover nuevos o mejores sistemas y mecanismos que faciliten a los consumidores el acceso a bienes y servicios en mejores condiciones de mercado;

X. Actuar como perito y consultor en materia de calidad de bienes y servicios y elaborar estudios relativos;

XI. Celebrar convenios con proveedores y consumidores y sus organizaciones para el logro de los objetivos de esta ley;

XII. Celebrar convenios y acuerdos de colaboración de información con autoridades Federales, Estatales, Municipales y Entidades Paraestatales, en beneficio de los consumidores;

XIII. Vigilar y verificar el cumplimiento de precios y tarifas acordados, fijados, establecidos, registrados o autorizados por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y coordinarse con otras Dependencias legalmente facultadas para inspeccionar precios para lograr la eficaz protección de los intereses del consumidor, y, a la vez evitar duplicación de funciones;

XIV. Vigilar y verificar el cumplimiento de Normas Oficiales Mexicanas, pesas y medidas, para la actividad comercial, instructivos, garantías y especificaciones industriales, en los términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización;

XV. Registrar los contratos de adhesión que lo requieran, cuando cumplan la normatividad aplicable, y organizar y llevar al Registro Público de contratos de adhesión;

XVI. Procurar la solución de las diferencias entre consumidores y proveedores conforme a los procedimientos establecidos en esta ley;

XVII. Denunciar ante el Ministerio Público los hechos que puedan ser constitutivos de delitos y que sean de su conocimiento y, ante las autoridades competentes, los gastos que constituyan violaciones administrativas que afecten los

intereses de los consumidores;

XVIII. Promover y apoyar la constitución de organizaciones de consumidores, proporcionándoles capacitación y asesoría;

XIX. Aplicar las sanciones establecidas en esta ley;

XX. Excitar a las autoridades competentes a que tomen medidas adecuadas para combatir, detener, modificar o evitar todo género de prácticas que lesionen los intereses de los consumidores, y cuando lo considere pertinente publicar dicha excitativa; y

XXI. Las demás que le confieran esta ley y otros ordenamientos.”

En atención a las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de condominios, podemos establecer que no existe una abundante intervención.

Comúnmente en la adquisición de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se requiere la celebración de diversos contratos como puede ser promesa de compraventa, e incluso la propia compraventa, etc., los cuales habrán de ser cumplidos por las partes y ante la violación del proveedor o prestador de servicios, el consumidor podrá acudir ante la Procuraduría Federal del Consumidor en defensa de sus intereses, iniciándose así la intervención de la institución.

Cabe señalar que la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor se dará cuando exista alguna violación o incumplimiento en el contrato de compraventa o promesa de compraventa, de prestación de servicios o cualquier otro en que se halle involucrado el condominio o el condómino en su carácter de consumidor, de tal forma que si la construcción de los departamentos no es entregada en el término convenido, con los acabados señalados y en la forma establecida, esto dará pauta a que los condóminos puedan acudir ante la institución, por la violación a la prestación de servicios convenida.

Diversa situación que se puede presentar en la que la Procuraduría Federal del Consumidor es competente, ésta es cuando la Administración es encargada a un prestador de servicios, de tal forma que si ésta no cumple con sus funciones en forma adecuada se podrá acudir ante la Institución a efecto de poner la queja por el pésimo servicio prestado, situación que se puede extender a las personas que también dan mantenimiento a los inmuebles como son pintores, herreros, fontaneros, carpinteros, albañiles, etc. asimismo entran en éste supuesto aquéllas empresas que prestan el servicio de vigilancia y cualesquiera otra que de uno u otro modo realicen un trabajo para el condominio en su conjunto.

5.2 LA PROCURADURIA SOCIAL Y SU INTERVENCION EN EL CONDOMINIO.

La Procuraduría Social es un organismo adscrito a la

Jefatura del Departamento del Distrito Federal, la cual se encuentra dotada de una autonomía financiera, técnica, administrativa y operativa, en términos de lo preceptuado por el artículo 1º. y 2º. del Acuerdo del entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal Manuel Camacho Solís que la crea, está Institución la cual es de reciente creación en nuestro país, pues la misma surge mediante acuerdo de 25 de enero de 1989, es decir hace 9 años. Esta institución tiene por objeto proteger al ciudadano y asesorarlo en aquéllos supuestos que existe violación de sus derechos por el mal desempeño de los órganos públicos, en la mala prestación de servicios públicos. Asimismo se le ha dotado de facultades para asesorar a todos aquéllos individuos que forman parte del régimen de propiedad en condominio.

El autor José Luis Ordoñez, nos señala brevemente cuáles son sus funciones al establecer que éstas serán:

“1. - Recibir quejas e inconformidades por actos u omisiones de autoridades administrativas del Departamento del Distrito Federal, así como por irregularidades en la prestación de los servicios públicos, ya sea a cargo del propio Departamento del Distrito Federal, una entidad paraestatal o un particular en uso y aprovechamiento de una concesión o autorización.

2. - Proporcionar al ciudadano orientación jurídica y administrativa.

3. - Promover el cambio administrativo ante la

presencia de prácticas administrativas que, aún cuando están dentro de la legalidad, contravienen los principios de eficiencia y oportunidad que deberá regir la actuación de la Administración Pública.

4. - Prestar asesoría a los poseedores y adquirentes de vivienda de interés social, en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos necesarios para obtener su adquisición.

5. - Instruir y asesorar a los propietarios de inmuebles en condominio en el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables en esta materia: Así como en todo lo relacionado a la administración del inmueble, conciliando los conflictos que sobre esta materia se susciten entre condóminos o entre éstos y el Administrador.” 24

Atento a lo anterior corresponderá a la Procuraduría Social del Distrito Federal, el atender lo concerniente a la asesoría de condóminos en todas sus facetas, es decir desde la compraventa para la adquisición de vivienda, hasta la Administración del propio condominio y mientras dure éste, conforme a lo

5.3 ANALISIS COMPARATIVO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y LA PRODURADURIA SOCIAL.

Estas instancias son totalmente diversas, en virtud de que la primera atiende principalmente a asuntos de controversia, suscitados entre proveedores o prestadores de servicios y los consumidores, de tal forma que el consumidor que se siente agraviado en sus derechos acudiera ante la Procuraduría Federal del Consumidor a interponer su reclamación.

La reclamación será calificada por el personal de la Procuraduría y si se encuentran elementos para presumir la procedente, se citará al proveedor o prestador de servicios para que éste en la audiencia de conciliación rinda su informe justificado, para lo cual se le notificará la fecha, día y hora a celebrarse y se le proporcionará una copia de la reclamación respectiva.

En la audiencia de conciliación el conciliador dará lectura tanto a la reclamación como al informe justificado que rinda el prestador de servicios, y hecho lo anterior exhortará a las partes para que éstas lleguen a un arreglo, proponiendo alternativas de solución al conflicto.

Si el consumidor y el proveedor no llegan a ningún arreglo conciliatorio, los exhortará él nuevamente pero en ésta ocasión para que señalen como árbitro a la propia Procuraduría

Federal del Consumidor, si éstas aceptaren se procederá por el juicio arbitral, si no aceptan dejará a salvo los derechos del consumidor, para que éste los haga valer en la vía y forma idónea.

En caso de aceptarse el procedimiento arbitral, habrá una audiencia en la que se llevará a cabo el compromiso arbitral, estableciéndose las reglas al efecto, pudiendo ser de estricto derecho o de amigable composición, con lo cual se procederá a tramitar el procedimiento arbitral en sus términos.

Una vez hecho el compromiso arbitral, presentada la demanda y en su caso ampliada, contestada ésta y en su caso la aplicación, ofrecidas las pruebas por ambas partes, la Procuraduría Federal del Consumidor procederá a dictar laudo, con lo cual se dará por terminado el procedimiento ante esa institución, aunque deba acudir ante el órgano jurisdiccional para hacer ejecutable el laudo por la fuerza.

Tratándose del procedimiento a seguir ante la Procuraduría Social, éste se inicia mediante la queja, la cual será valorada por el personal de la Procuraduría y en caso de que se juzgue procedente, se podrá solicitar de las autoridades respectivas el informe para que ésta institución emita la recomendación que estime pertinente.

Tratándose de problemas suscitados con motivo del régimen de propiedad en condominio, también será indispensable la presentación de la queja y previa calificación de la misma se citará a la otra parte para la celebración de una

audiencia de conciliación, en la cual se le hará saber el motivo de las citas de la queja, oyéndose a la contraparte y señalándoles los inconvenientes y alcances de sus pretensiones, exhortándolos para que arreglen en forma amistosa su conflicto, y en caso de no ser así se les aconsejará la forma en que puedan resolverlo, turnando al condómino que halla iniciado el procedimiento ante la autoridad competente.

La anterior facultad se desprende del artículo 10. del Acuerdo mediante el cual se delegan en la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal en los artículos 30°. y 41°. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al Registro de Administradores de condominios, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de Diciembre de 1993, que dispone:

“Artículo 1°. Se delegan en la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal, en los artículos 30°. y 41°. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al registro de Administradores de condominios.

Artículo 2°. - Las facultades que en este ordenamiento se delegan, se realizarán sin perjuicio de su ejercicio directo por parte de esta Jefatura.”

Cabe señalar que en términos del artículo 41º. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, corresponderá de Acuerdo con el artículo preinserto a la Procuraduría Social resolver todas las controversias que se susciten con motivo de la mencionada ley, del reglamento del condominio y de la escritura constitutiva del mismo, mediante el arbitraje, pero éste deberá hallarse contemplado en esos términos, es decir que deberá existir el compromiso arbitral para que pueda darse, y en caso contrario sólo se convertirá en una figura conciliatoria sin la menor fuerza jurídica y coercitiva.

En caso de hayarse regulado el arbitraje para la solución de esas controversias, se procederá a establecerse éste, bien sea de estricto derecho o en amigable composición para lo cual habrá de acudir quien se crea afectado en su derecho y procediéndose a la notificación de la demanda al Demandado, para que éste la conteste y ofrezca sus pruebas y el árbitro esté en aptitud de dictar el laudo correspondiente.

Como se podrá observar el procedimiento de ambas instituciones es muy precario, respecto a las disposiciones aplicables al condominio, puesto que la Procuraduría Federal sólo atenderá reclamaciones suscitadas con motivo de una relación de consumo o de prestación de servicios, que afecte al condominio y no propiamente sobre discrepancias entre condóminos o con motivo de estas sólo atenderán reclamaciones suscitadas con motivo de una relación de consumo o de prestación de servicios, que afecte al condominio y no propiamente discrepancias entre condóminos o con motivo de las relaciones entre éstos.

Tratándose de la Procuraduría Social, su participación es aún menor, pues ésta sólo se circunscribe en la conciliación entre condóminos, y en caso de no poder llegar a la misma se procede a indicar y en su caso asesorar al condómino, para que acuda ante la autoridad competente, salvo el caso en que se halla fijado el arbitraje ante la Procuraduría Social.

Ante ésta situación consideramos debieran de reglamentarse en forma más específica las controversias suscitadas entre condóminos, por lo que a continuación pasaremos a exponer algunas propuestas que aún cuando modestas pudieran ser útiles al Régimen de Propiedad en Condominio.

5.4 PROPUESTAS PERSONALES

PRIMERA.- Sería conveniente incluir como requisito de existencia del condominio la obligatoriedad de contratar un seguro para el caso de destrucción o pérdida del condominio, lo cual redundaría en que las familias que lo habitan tuvieran la certeza de que siempre gozarán de una vivienda digna y decorosa, el seguro sería una garantía de que siempre se contará con la vivienda, puesto que en caso de algún siniestro o incluso de una expropiación, con el monto del seguro se puede construir un nuevo condominio, o adquirir otra vivienda, lo cual sin lugar a dudas es benéfico para todas aquéllas personas que habitan un condominio.

SEGUNDA.- En virtud de que los contratos celebrados para la adquisición de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, la parte vendedora tiene obligación de entregar a la parte compradora, dará un ejemplar del Reglamento de Condominio y Administración situación que la deja sin posibilidad de que prive el acuerdo entre las partes, y por el contrario quien adquiere un inmueble bajo éste régimen, sólo pueden aceptar las condiciones establecidas, en dicho Reglamento ante ello debiera de obligarse al registro de los mismos facultando a la Procuraduría Federal del Consumidor y/o a la Procuraduría Social para que analizará éstos instrumentos y en su caso verificará que no existieran cláusulas leoninas o contrarias a derecho en perjuicio de quien adquiere el inmueble, vigilando su exacto cumplimiento de la ley.

TERCERA.- Esta propuesta se hace consistir en que la Procuraduría Social fuera designada como árbitro forzoso en todas aquéllas controversias suscitadas con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal del Reglamento del condominio, y de la escritura constitutiva del mismo, tratándose de los propios condóminos.

CUARTA.- Proponemos que la Procuraduría Social funja como conciliadora entre los condóminos y todos aquéllos prestadores de servicios que intervienen en la construcción y edificación del condominio, pues al dotársele de éstas facultades a la Procuraduría Social se convierte a ésta en una autoridad especializada y por lo mismo capaz de resolver los

conflictos, para lo cual también debiera de fungir como árbitro para solucionar los conflictos entre las partes si éstos no llegasen a una conciliación.

QUINTA.- Recomendamos la creación de un organismo que se encargue de formar un padrón de todas aquéllas constructoras y promotoras de vivienda, que pretendan la realización de edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio, con el objeto de que no se preste a fraude la explotación de la necesidad de vivienda de nuestros compatriotas, pues existen innumerables casos que gente sin escrúpulos organizan grupos de personas para la adquisición de vivienda, y sobretexto de ello piden aportaciones y en muchos de los casos nunca se concreta el proyecto, desapareciéndose las empresas y promotores de vivienda (Fantasmas).

El tener un padrón permitirá que la autoridad se cerciore de la veracidad, formalidad y seriedad de la empresa constructora, con lo cual podrá dar información a todas aquéllas personas que deseen adquirir una vivienda, para saber si él promotor o constructor son instituciones serias y legalmente constituidas.

SEXTA.- A efecto de dar la calidad de constructor y promotor de vivienda, sería importante el que éstas personas dieran una garantía para el caso de incumplimiento a los participantes, lo que daría una certeza en la construcción de la vivienda y con ello desde luego surgirían dos beneficios inmediatos, el PRIMERO de ellos el de la seguridad de la inversión que se hace por parte de los futuros condóminos, y el SEGUNDO, la certeza de construcción y adquisición de una

vivienda digna.

SÉPTIMA.- Consideremos que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de Inmuebles para el Distrito Federal, debe de ser reformada, de tal forma que no establezca topes en cuanto a la superficie y monto de los inmuebles materia de vivienda de interés social, pues ello sólo perjudica a las clases sociales económicamente débiles, en virtud de que con motivo de la actual legislación la unidad habitacional no puede exceder de 120 viviendas, y éstas no podrán ser en cuanto a su superficie mayores a 57 metros cuadrados, lo que constituye unas casas materialmente de juguete, máxime que si atendemos a un promedio de 5 personas por familia el área es reducida y para efectos de abaratar costos comúnmente las unidades habitacionales se construyen a las orillas de la ciudad, lo que conlleva a pérdida de tiempo y gastos de transportación por lo que debiera de ser modificada la ley en ese sentido, no queremos decir que buscamos la creación de vivienda de lujo pero sí de una vivienda digna y decorosa que no invite a la promiscuidad.

OCTAVA.- A efecto de crear mayor número de viviendas, deberían de darse más estímulos fiscales a todas aquéllas empresas del ramo y particulares que destinen recursos para este tipo de vivienda, ya que desafortunadamente el Estado se ha visto impotente y muy rebasado para proporcionar vivienda a todos los gobernados, por ello ante una mayor oferta los precios tenderán a bajar, y con ello se cumplirá el principio constitucional del derecho a la vivienda digna a que suspiramos y tenemos derecho todo mexicano.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El derecho a la vivienda digna es una garantía de todo hombre, la cual no se ha visto cumplida debido principalmente a los problemas económicos y de explosión demográfica, por los que ha atravesado nuestro País.

SEGUNDA.- La ciudad de México ha sufrido innumerables cambios y se ha visto poblada de la noche a la mañana en una forma irracional, desordenada anárquica concentrándose una inmensa mayoría de la población de nuestro País en una pequeña porción y por consiguiente registrándose y existiendo déficit en la vivienda y en terreno destinado a ella por lo que se ha incrementado la necesidad de construir edificaciones en forma vertical aún cuando las hay en forma horizontal y mixta, pero generalmente, atienden éstas últimas a otras clases sociales más altas.

TERCERA.- El Estado al verse impotente en la necesidad de dar vivienda digna y decorosa a sus gobernados, debe conceder estímulos fiscales para incrementar la inversión en la industria de la construcción y buscar solucionar esa problemática y superar el déficit que año con año se va haciendo más grande en nuestro País y sin visos de que esto se resuelva por conducto del Estado.

CUARTA.- Debe de dotarse de mayores facultades a la Procuraduría Social para que ésta intervenga como una

Autoridad especializada en materia de condominios, que resuelva desde sus orígenes la problemática que pudiera suscitarse por la construcción, administración y hasta los conflictos entre los condóminos.

QUINTA.- Debe de crearse un padrón de constructores y promotores de vivienda para proteger a la población de innumerables charlatanes y defraudadores que aprovechándose de la extrema necesidad de la población de contar con una vivienda, continuamente se cometen y son víctimas abusos y fraudes en contra de ellos quienes irónicamente son la clase económicamente mas débil.

SEXTA.- Debe constituirse como obligación para el otorgamiento de un registro de constructora o de promotor de vivienda una garantía para el sano desarrollo de sus funciones, con el objeto de proteger a todas aquéllas personas que deseen adquirir y/o invertir en una vivienda digna.

SEPTIMA.- Debe de señalarse como árbitro a la Procuraduría Social, tratándose de asuntos relacionados con la Administración de condóminos, y de esta forma se le daría celeridad a los procedimientos y una economía procesal ya que desahogaría mucho trabajo a los Tribunales Civiles por la falta de pago en los gastos para la Administración, reparación y mantenimiento del inmueble, en virtud de que ello no puede estar sujeto a la voluntad de uno o unos condómino.

OCTAVA.- Debe dotarse de facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor, de tal forma que sea

obligatorio el registro de contratos de adhesión que tenga por objeto la adquisición de una vivienda, departamento, casa o local sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, para que esta Autoridad vele por los derechos del consumidor, con independencia de las facultades atribuidas a la Procuraduría Social.

NOVENA.- Debe reformarse la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio, de tal forma que no contemple limitaciones en cuanto al costo y superficie de una vivienda, pero sin dejar de tomar en consideración el interés social.

DECIMA.- Deben de crearse disposiciones relativas al Reglamento Interior de Condominios, cuya observancia no podrá ser motivo de variación alguna, dándoles el carácter de normas de orden público e interés social, y dejando solo algunas cuestiones al arbitrio de los condóminos, pero tomando en consideración el tipo de condominio al que ha de sujetarse, en virtud de que dependiendo del tipo serán las necesidades requeridas, puesto que no se puede comparar un condominio vertical con uno horizontal por lo mismo se debe atender a las características particulares de los inmuebles y de los condóminos que en ellos habitan.

BIBLIOGRAFIA

1. - BORJA MARTINEZ Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, México 1957.
2. - BORJA SORIANO Manuel, "Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal", Conferencia del 7 de septiembre de 1960.
3. - BRAVO GONZALEZ Agustín, "Derecho Romano", Editorial Pax, 11ª. Edición, México 1994.
4. - "Código Civil Para el Distrito Federal", Editorial Porrúa, México 1995.
5. - "Código Civil Francés", Traducción Alberto Aguilera, Sin Editorial, Madrid España 1875.
6. - "Código Civil Del Imperio Alemán", Traducción de Alejo García Moreno, Editorial Góngora, Madrid España 1897.
7. - "COLIN SANCHEZ GUILLERMO, "Derecho Mexicano de Procedimientos Penales" Editorial Porrúa, 11ª. Edición, México 1989.
8. - DE PINA Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa, 9a. Edición, México 1980.

9. - DE PINA Rafael, "Diccionario de Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, México 1970.
10. - "Diccionario de la Lengua Española", Editorial España Cálpe, 19ª. Edición, Madrid, España 1989.
11. - FLORIS MARGADANT GUILLERMO, "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, 5ª. Edición, México 1960.
12. - GALINDO GARFIAS Ignacio, "Derecho Civil", Editorial Porrúa, 13ª. Edición, México 1989.
13. - GUZMAN ARAUJO Gerardo, "El Condominio", Editorial Trillas, 2ª. Edición, México 1994.
14. - GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, "El Patrimonio", Editorial Porrúa, S. A. México 1995.
15. - HELU SAVEG, "Derecho Constitucional", Editorial Porrúa, México 1986.
16. - "Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio y Acuerdos Fiscales y Administrativos", Ediciones Fiscales ISEF, S.A., Segunda Edición México 1996.
17. - MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, "El Problema Agrario de México", Editorial Porrúa, México 1989.
18. - MOTO SALAZAR Efraín, "Elementos de Derecho", Editorial Porrúa, 34ª. Edición, México 1988.

19. - MORALES MARTINEZ RAFAEL I, "Derecho Administrativo", Editorial Harla, S. A. DE C.V., 3ª. Edición, México 1994.
20. - ORDOÑEZ RUIZ José Guadalupe, "Todo Sobre la Administración de Condominios" Editorial Limusa, 1ª. Edición, México 1990.
21. - ORDOÑEZ RUIZ José Luis, "Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominios", Editorial Limusa Noriega Editores, 2ª. Edición, México 1994.
22. -PETIT Eugéne, "Derecho Romano", Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1993.
23. - PEREZ LASALA, JOSE LUIS. , "Derecho Inmobiliario Registral", Editorial de palma, Buenos Aires Argentina 1965.
24. - Revista de Derecho Notarial Revistas No. 38,39 y 40", Octubre 1970. "Asociación Nacional de Notarios Mexicanos A. C.", Editorial Luz, S. A., México 1988.
25. -REGINA VILLEGAS Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo II, Editorial Porrúa, México 1979. ,
26. - ROJAS JOSE LUIS, "México Tenochtitlan", Editorial Fondo de Cultura Económica, México 1986.
27. - SANCHEZ MEDAL Ramón, "De los contratos Civiles".

Editorial Porrúa, 12ª. Edición, México 1983.

28. - TENA RAMIREZ Felipe, "Leyes Fundamentales de México",
Editorial Porrúa, 17ª. Edición, México 1992.