



308909

UNIVERSIDAD

PANAMERICANA

26

2es

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD  
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONDOMINIO EN  
LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
**ADRIANA GONZALEZ DIAZ**

ASESOR: LIC. FELIPE GUZMAN NUÑEZ.

MEXICO, D. F.

1998.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

268252



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A DIOS A QUIEN LE DEBO  
TODO LO QUE SOY

A MI PAPITO POR TODO EL AMOR  
Y SEGURIDAD QUE SIEMPRE ME HA  
DADO, POR ENSEÑARME QUE LA  
PERSEVERANCIA Y CONSTANCIA NOS  
LLEVA A LA CULMINACIÓN DE NUESTROS  
OBJETIVOS, POR SER LA PERSONA A QUIEN  
MAS ADMIRO EN EL MUNDO.  
TE QUIERO MUCHO.

A JOSE PABLO POR EL AMOR QUE NOS UNE  
Y TE HACE SER TAN ESPECIAL EN MI VIDA  
MIL GRACIAS POR TU INMENSA PACIENCIA.  
TE AMO!

A CHARY Y A GERMAN POR HACER FELICES  
A LAS PERSONAS QUE MAS QUIERO EN EL  
MUNDO.

A MIS ABUELITOS PEPE Y LOLA POR TODO EL AMOR  
QUE SIEMPRE ME HAN DEMOSTRADO.

A FELI POR CUIDAR DE MI DESDE PEQUEÑA Y  
SER PARTE DE MI FAMILIA.

A LA VIRGEN POR DEJARME SABER  
QUE NUNCA ESTOY SOLA

A MI MAMI A QUIEN AGRADEZCO  
EL AGUANTARME EN TODOS MIS  
MOMENTOS, POR TODO TU  
CARIÑO, TERNURA, COMPREN-  
SIÓN Y CONFIANZA, POR ESTAR  
CONMIGO CUANDO MAS LO HE  
NECESITADO, POR SER UN  
EJEMPLO DE BIEN, AMOR Y  
NOBLEZA. TE QUIERO MUCHO

A MIS HERMANOS POR CADA  
MOMENTO QUE NOS HA  
HECHO CRECER JUNTOS Y  
QUE NO CAMBIARÍA POR  
NADA EN EL MUNDO.  
LOS QUIERO MUCHO

A MI SOBRINA (GINITA) POR  
LA ILUSIÓN QUE HAS  
TRAÍDO A MI VIDA. TE  
QUIERO MUCHO BEBITA

A MI ABUELITO TENO, ESTE LOGRO  
ES POR TI Y PARA TI CON TODO MI  
AMOR, PORQUE SE QUE DESDE  
DONDE ESTAS LO COMPARTES  
CONMIGO.

A TITA POR TU APOYO INCONDICIONAL  
EN TODAS MIS LOCURAS. GRACIAS.

A MIS PRIMIS ANA Y LILIAN POR HABER  
COMPARTIDO TANTAS COSAS DESDE NIÑAS  
LAS QUIERO MUCHO. LILIAN GRACIAS POR SER  
UNA SUPER AMIGA, Y POR QUE SE QUE SIEMPRE  
HAS CREÍDO EN MI.

A LIZA POR ESTOS 5 AÑOS DE AMISTAD  
Y ESTUDIO QUE VIVIMOS JUNTAS.  
!LO LOGRAMOS BRUJIS!

A LOS LICENCIADOS MIGUEL ANGEL GUTIÉRREZ Y  
FELIPE GUZMAN POR SU VALIOSA AYUDA PARA  
LOGRAR LA PRESENTE TESIS. CON ADMIRACIÓN,  
GRATITUD Y RESPETO, A QUIENES REPRESENTAN  
UN EJEMPLO A SEGUIR EN MI DIARIA LABOR.  
MIL GRACIAS!

A SERGIO GRACIAS POR TODO TU APOYO

AL LIC. EFRAIN GÓMEZ CUEVAS CON TODO MI  
RESPETO Y CARIÑO.

A LA BOLITA POR HABERME ACOMPAÑADO  
TANTAS HORAS DE ESTUDIO.

A MIS FAMILIARES, AMIGOS Y MAESTROS  
POR LA CONFIANZA DEPOSITADA EN MI.  
ESTO ES UN TRIUNFO COMPARTIDO.

A JEAN MAURICE Y MONIQUE PICQU POUR M'AVOIR APPRIS  
QU'IL EXISTE DES VALEURS BIEN AU-DESSUS D'UN  
LANGUE OU D'UNE CULTURE, AINSI QUE POUR TOUS LES  
BONS MOMENTS PASSÉS ENSEMBLE ET QUI SONT  
TOUJOURS DANS MON COEUR, GRÂCE À VOUS.

"HACEDLO TODO POR AMOR.- ASI NO HAY COSAS PEQUEÑAS:  
TODO ES GRANDE.- LA PERSEVERANCIA EN LAS COSAS PEQUEÑAS,  
POR AMOR ES HEROISMO."

JOSEMARIA ESCRIVA DE BALAGUER

# PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONDOMINIO EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL

INDICE.

INTRODUCCION.

## CAPITULO I COMUNIDAD, PROPIEDAD Y COPROPIEDAD

- I.I Historia de la Propiedad y la Copropiedad
- I.II Conceptos
- I.III Clasificación de la Copropiedad
- I.IV Clasificación de los Derechos Reales

## CAPITULO II PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- II Antecedentes Históricos
- II.II Antecedentes en México
- II.III Concepto y Generalidades
- II.IV Clases de Condominio
- II.V Naturaleza Jurídica del Condóminio

## CAPITULO III EL CONDOMINIO

- III.I Constitución del Condominio
- III.II Organización
- III.III Extinción del Condominio
- III.IV Disposiciones Administrativas

## CAPITULO IV EL CONDOMINIO Y LA PERSONALIDAD JURÍDICA

- IV.I Persona y Personalidad Jurídica
- IV.II Características de la Personalidad
- IV.III Personalidad Jurídica del Condominio
- IV.IV Propuesta de Personalidad Jurídica para la Figura del Condominio.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

# PERSONALIDAD JURÍDICA DEL CONDOMINIO EN LA LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

## INTRODUCCIÓN

Los primeros antecedentes de la personalidad jurídica de las personas morales los encontramos en el Derecho Romano, en una evolución lenta a través del Derecho Medieval del *Moss Italicus* y el *Moss Galicus*, que llegó hasta las doctrinas que redactaron el Código de Napoleón, el que a su vez sirvió de modelo a las demás legislaciones europeas y a los países de América Latina pertenecientes al Sistema Romanista.

En nuestro Derecho, el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal señala quienes son personas morales, sin que de manera expresa incluya el régimen de propiedad en condominio; sin embargo dada la redacción y análisis de otras diversas disposiciones legislativas que serán objeto de estudio en el presente trabajo y que parecieran reconocerle personalidad jurídica al condominio, cabría preguntarnos si en algunas de las fracciones del citado ordenamiento legal, se incluye al condominio al menos de una manera tácita. Este es precisamente nuestro propósito, el analizar con la suficiente trabazón lógica y jurídica si la constitución de un régimen de condominio en el Distrito Federal implica la creación de una persona jurídica reconocida por el derecho.

Nos proponemos abordar el tema de nuestra tesis partiendo de los antecedentes históricos, analizando comparativamente algunas legislaciones de los estados de la República, así como las últimas conclusiones a que ha llegado la doctrina moderna, para derivar nuestra conclusión personal sobre la personalidad jurídica del condominio, ya sea ésta en sentido afirmativo o negativo.

## CAPITULO I

### COMUNIDAD, PROPIEDAD Y COPROPIEDAD

#### 1.1 HISTORIA DE LA PROPIEDAD Y LA COPROPIEDAD

La propiedad es el derecho real más completo; es aquel derecho por el cual las ventajas que se pueden obtener de una cosa son todas atribuibles a una persona determinada; este derecho puede estar limitado ya sea por el interés público o por otros derechos particulares.

Ferrara, con relación a la propiedad, se expresa de la siguiente manera:

*"No solamente es el derecho más pleno que se puede tener sobre una cosa, sino que es el más exclusivo. Son notables sus caracteres de elasticidad, universalidad, de absolutismo; Pero sin duda que su carácter predominante es el de exclusividad."*<sup>1</sup>

Entre los romanos este derecho de propiedad es esencialmente innato a una sola persona aunque posteriormente admiten la copropiedad y la indivisión o propiedad horizontal.

---

<sup>1</sup> PESCIO VARGAS, Victorio. "Manual de Derecho Civil". Santiago, Chile, edt jurídica de Chile, 1978, p 40.

Los romanos no utilizaron una definición o término concreto para designar al derecho real de propiedad. El término más antiguo es el conocido como "mancipium", que se cree tiene la etimología de la palabra "manu capere", que quiere decir "tomar algo con la mano"; es decir todo lo que está en el ámbito de la antigua familia, así las personas como las cosas, se someten a un poder soberano. La propiedad sirve a los intereses del grupo y aparece individualizada en la cabeza del "pater".

Los caracteres de la propiedad romana son los siguientes:

- I. Los fundos romanos tenían confines santos, es decir, los confines eran señalados con el ceremonial solemne de la "limitatio"; la falta de "limitatio" revelaba aquello que no podía ser objeto de propiedad privada.
- II. La propiedad es ilimitada en el sentido de que es absoluta y exclusiva.
- III. La propiedad romana tiene virtud absorbente, es decir, todo lo que está en el fundo se incorpora a éste.
- IV. Es inmune, libre de cualquier impuesto o carga fiscal.
- V. Es perpetua, no se pueden constituir derechos "ad tempus".

Posteriormente se utilizó la palabra "dominium" el cual encerraba una noción de señorío respecto de aquel que tenía la propiedad con relación al objeto; al titular de este derecho se le conocía como "dominus".

A fines de la época clásica y abarcando principios de la postclásica se designa al derecho de propiedad como "propietas", diferenciando claramente al derecho del propietario del derecho del usufructuario.

El derecho romano dio una doble reglamentación de la propiedad: la primera se le llamo propiedad quiritaria y era adquirida por los ciudadanos romanos; según Gayo, se habla de una organización muy rigurosa que estaba reglamentada y reconocida por el derecho civil, estableciendo tanto las formas de adquisición como de transmisión de este tipo de propiedad.

Los principales requisitos para adquirir esta propiedad era ser ciudadano romano; tener el "ius commercii" y que el bien se hubiere adquirido por un modo reconocido por el derecho civil.

Por otro lado estaba la propiedad bonitaria, que fue establecida por el derecho honorario y tenía la característica de que el objeto se obtiene "in bonis" (dentro de mis bienes); no había una verdadera formalidad y podía llegar a convertirse en un derecho quiritario por la usucapio (hoy la prescripción) por el simple transcurso del tiempo, un año para muebles y dos años para inmuebles.

Existió otro criterio de distinción basado en la ubicación de los fundos: por una parte se encontraba la propiedad provincial, cuando el inmueble se encontraba situado en lo que se consideraba la provincia; en este caso, permanecían bajo el dominio del Estado y los particulares, que de alguna forma eran los propietarios que debían pagar un "tributum" si se refería a los muebles tributarios propiedad del cesar, o un "stipendium" que se pagaba a las provincias que se consideraban del pueblo romano.

Por lo que se refiere a los peregrinos, por no ser ciudadanos, les estaba prohibido adquirir la propiedad por los medios del derecho civil y para adquirirla se les reservaba la "traditio" (entrega de la cosa) o la "ocupatio" (que el propietario personalmente tome la cosa).

Los beneficios que el derecho de propiedad otorgaba al propietario eran:

- a) *Ius utendi* o *usus*: derecho de servirse de la cosa conforme a su naturaleza o su destino.
- b) *Ius fruendi* o *fructus*: derecho a percibir los productos del bien, podían ser estos naturales o productos civiles, que era principalmente el dinero.
- c) El *Ius Abutendi* o *abusus*: derecho que tenía el propietario para disponer de la cosa, era una facultad del dueño. Al ejercer el *usus* y el *fructus*, la cosa o el bien conservaba su existencia; en cambio, cuando el propietario ejercía el *ius abutendi* la cosa cambiaba su esencia o simplemente dejaba de existir.

d) El *ius vindicandi*: derecho de reclamar la propiedad, el objeto o el bien, cuando este se encontraba en manos de terceros poseedores.

Entre los romanos se tenía la certeza de que la propiedad debía reunir tres características esenciales:

1. La propiedad era un derecho exclusivo, es decir solo la persona a la que se le considera propietario podía obtener las ventajas de la cosa.
2. Era un derecho absoluto, porque solo el propietario tenía el derecho sobre el objeto y un tercero no podía restringirlo.
3. El derecho era perpetuo e irrevocable, en virtud de que solo se le podía quitar en el caso de que la cosa fuera destruida.

Las contradicciones a estas características esenciales se conocen como las limitaciones al derecho de propiedad, que se encontraban ya reglamentadas desde la época de las XII tablas.

Una de limitaciones al derecho de propiedad era que debían dejar un espacio de dos y medio pies entre los límites de los terrenos con la finalidad de dar un derecho de paso; otra limitación era que se debía dejar pasar a los vecinos para que recogieran sus cosechas en casos de huertas; además, los propietarios de los predios tenían la obligación de no variar el curso natural de las aguas; los terceros tenían el derecho de obligar al dueño de una construcción vecina deteriorada para que la

reparara; los dueños de los fundos ribereños tenían la obligación de sufrir el uso público. Una limitación de carácter público era que el Estado podía expropiar cuando quisiera los terrenos o los inmuebles a cambio de una indemnización, y resultaba que no siempre era justificada esta expropiación.

Entre las contradicciones de hecho que encontramos contra los elementos esenciales de la propiedad están:

I. Que la propiedad si llegó a ser temporal, aunque en sus orígenes los romanos solo admiten la propiedad perpetua; la propiedad temporal si existió y fue reconocida legalmente por Justiniano.

II. La copropiedad que se da cuando un mismo objeto pertenece a varias personas al mismo tiempo conocida como "communio"; aunque el derecho en si era considerado indiviso, el derecho de propiedad se reconocía dividido.

Cada copropietario tenía una parte que los romanos llamaban como parte ideal. El copropietario podía usar el bien de acuerdo a su naturaleza y podía transmitir o gravar su derecho; el copropietario respecto al objeto común tenía el derecho de usarlo respetando la naturaleza del objeto y además no debía impedir que los demás copropietarios lo utilizaran; también podía cada copropietario hacerle mejoras al bien en su totalidad y tenía el derecho de exigir de los demás copropietarios que le reembolsaran lo que proporcionalmente les tocara. Si un copropietario quería realizar alguna modificación debía ser por voluntad unánime de los copropietarios, de no ser

así, no podía llevarse a cabo la modificación y si lo hacía podía llegar a perder el derecho sobre ese bien.

Si algún copropietario era molestado en la parte proporcional de su derecho podía ejercitar de manera individual la acción que considerara procedente.

Por lo que se refiere a las relaciones entre los copropietarios cada uno respondía por su culpa *in concreto*, porque todos ellos debían tener, con la cosa objeto de la copropiedad, el mismo cuidado que tenían con sus bienes propios.

Para dar fin a la copropiedad se daba la "*actio comuni dividundo*" si se trataba de una copropiedad voluntaria de socios; y en caso de una copropiedad obligatoria se daba la "*actio familiae eriscundae*". Era por estas dos acciones por las que se dividía la copropiedad; en la primera división se podía dar por acuerdo de los mismos copropietarios y en la segunda mediaba un magistrado que era quien dividía.

La historia de las sociedades primitivas demuestra que la propiedad atraviesa en general por tres fases:

a) La comunidad agraria: cuando el terreno pertenecía en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens.

b) La propiedad familiar: cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón, a los descendientes de los jefes de la familia.

c) La propiedad individual: sobre los inmuebles en Roma perteneció primero al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada por concesión del Estado.

Se empezó a dar que en muchos casos el titular del derecho de propiedad no era solo una persona, sino varias, encontrándonos en presencia de una situación jurídica diversa, que en la ciencia del derecho acostumbra dársele diversas denominaciones: condominio, copropiedad, indivisión, etc.

Lo que caracteriza a esta indivisión, copropiedad o condominio, es que los derechos de los titulares sean análogos, de igual naturaleza; es decir, los derechos de los copropietarios son cualitativamente iguales aunque cuantitativamente no lo sean.

La institución de la copropiedad no fue organizada completamente por los romanos, se notó una falta de reglamentación, porque para los romanos la copropiedad consistía en un estado transitorio que se daba principalmente con la herencia.

El concepto romano de la copropiedad es incipiente al considerarse como una variante de la propiedad individual: el derecho de propiedad es absoluto y exclusivo,

mientras que en la copropiedad el derecho de cada copropietario está limitado por el derecho que también corresponde a los demás copartícipes.

Los códigos que siguieron al derecho romano no conservan ese criterio tan individualista de la copropiedad y esta anulación de la persona individual en beneficio del grupo es la base en que descansa el concepto germánico de la copropiedad.

En la copropiedad germánica no existen las cuotas, nada tienen los individuos y por lo tanto no pueden disponer de nada ya que los bienes comunes pertenecen a la colectividad y el individuo en cuanto es miembro de esa colectividad disfruta de ellos. Este régimen en mano común recibe varias aplicaciones en el código alemán, como es en el caso de las sociedades civiles, en las asociaciones que no constituyen personas jurídicas, etc.

La propiedad en mano común si considera a los diferentes copropietarios aisladamente los unos de los otros, sin embargo, no tienen derecho real sobre la cosa. Los bienes comunes no figuran en el patrimonio de los copropietarios porque ellos constituyen una suerte de patrimonio distinto, ligado a un fin colectivo y sometido a una vida jurídica colectiva.

La "gesamnte hand" vendría a constituir una situación jurídica intermedia entre la indivisión tipo latino y la persona jurídica o moral, puesto que tienen por titulares a

seres humanos y ella es jurídicamente plural, pero está sometida a un régimen colectivo en su contenido y en su funcionamiento.

En materia de indivisión o copropiedad se pueden separar las legislaciones en cuatro grupos:

1. Los códigos que no tienen un título o párrafo especial de la materia, sino que se refieren a ella en disposiciones aisladas, como es el código francés.
2. Los códigos que reglamentan a la copropiedad entre los cuasicontratos, como es el código de Chile, Ecuador, Colombia.
3. La mayoría de las legislaciones que se inspiran en la copropiedad romana, tratando a la copropiedad a continuación del derecho de propiedad. Entre estas legislaciones se encuentran el código español, el brasileño, el peruano, el italiano y el mexicano, quien reglamenta la copropiedad en sus artículos del 938 al 979. Estos códigos establecen el principio de que sobre la voluntad del particular priva la voluntad de la mayoría de los comuneros o indivisarios.
4. Las legislaciones germánicas. El código alemán consagra la propiedad en mano común o "gesamnte hand"; pero también contempla la propiedad por cuotas de acuerdo al concepto romano. El código suizo también encuentra cabida tanto en la copropiedad de tipo romanista como en la de origen germánico.

## 1.11 CONCEPTOS

La propiedad es el derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas. José Arce y Cervantes, siguiendo a Sciojola, define a la propiedad como:

*"Una relación de derecho privado en virtud del cual, una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno."<sup>2</sup>*

La naturaleza de este derecho de propiedad no depende de su objeto, ya que no existe un dominium ex jure quiritum como en el derecho romano. Es el derecho más completo que puede ejercer una persona y este derecho se extiende al derecho de servirse de la cosa, de percibir sus frutos, de disponer de ella. El propietario puede ejercer los poderes más extensos y obtener de la cosa toda su utilidad económica y tiene limitaciones jurídicas en interés del bien común.

En el caso del condominio, la jurisprudencia configura a esta propiedad como una institución "sui generis" de carácter complejo, en la que yuxtaponen una

---

<sup>2</sup> ARCE Y CERVANTES, José. "De los Bienes". 2ª de., México. Porrúa, 1994, p. 46.

propiedad exclusiva sobre el apartamento en si y una copropiedad sobre aquellos elementos. Todos los que sean titulares, bien en conjunto o aisladamente, podrán ejercitar toda clase de acciones.

Es en este punto donde se presenta una gran dificultad, ya que en muchos textos se ha venido estableciendo no solo una analogía, sino también una identidad entre varios conceptos a decir: comunidad, condominio, copropiedad, indivisión y propiedad común, esto en gran parte se considera que se debe por la variedad de emplazamientos que ha recibido en las obras de los diversos tratadistas, así como en los diversos códigos. Esto puede tener su explicación debido a que se encontraba esta materia regada en casi todos los títulos del corpus iuris, lo que ha hecho difícil sistematizarla y fijar su emplazamiento, agregando a esto que en varios textos romanos aparece el termino "communio", con un significado vago y abstracto que aludía a la comunidad de cualquier derecho. Los romanos no tenían en general palabras que significaran a un mismo tiempo el derecho y la coparticipación con otros, ni en el derecho público, ni en el privado; solo esporádicamente y en algunas fuentes particulares o dudosas aparecen términos como "convisis", "coheres", "collegatarius", "confideiussor", "conlutor", "compossessor".

Respecto a los sujetos del derecho de copropiedad tampoco tenían nombre especial, llamándoseles "domini" y "socii" siendo la primera designación la que recibía

el sujeto cuando es propietario exclusivo de una cosa y la segunda es la misma que se aplicaba a los miembros de una sociedad.

Por lo antes expuesto, para entender el concepto de copropiedad es importante aclarar que es la comunidad, ya que frecuentemente se han empleado como análogas las expresiones comunidad y copropiedad; de hecho, de este defecto adolecen muchos códigos como el austríaco, el italiano y el español; sin embargo muchos autores cuya opinión comparto, consideran que la diferencia entre ambas es manifiesta, pues aunque tienen puntos de coincidencia, como es que ambas implican una manifestación de pluralidad de sujetos o titulares de derechos subjetivos, a la vez difieren en el mismo ámbito, ya que la comunidad tiene un sentido mas amplio, es decir, es el genero, mientras que la copropiedad es la especie. La comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos, es decir comprende todas las relaciones en las que el sujeto del derecho sean varias personas, pudiendo ser singular, si recae sobre una cosa, o universal si recae sobre una universalidad de bienes. La copropiedad es un concepto restringido de la comunidad, cuando esta tiene por objeto el derecho de propiedad sobre una cosa, es decir, sólo puede recaer sobre cosas específicas y determinadas. Es así como el autor español Donderis dice que la diferencia entre comunidad y copropiedad es manifiesta, diciendo que se da entre ellos en relación de genero y especie.

Algunos otros tratadistas han definido a la comunidad como una asociación de personas que tienen un interés común, o como una comunidad de bienes, como la situación de una titularidad subjetivamente conjunta sobre determinados bienes o derechos.

Para establecer la distinción entre comunidad y copropiedad se afirma que la comunidad es la cotitularidad de cualquier derecho, es decir, existe siempre un derecho o conjunto de derechos que están atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común; la copropiedad por su parte es la cotitularidad del derecho de propiedad exclusivamente; por consiguiente, el concepto comunidad es mucho más amplio que el de copropiedad.

Generalmente cuando se habla de manifestaciones de comunidad se hace referencia a la comunidad hereditaria, a la que existe entre los integrantes de una sociedad civil o mercantil, a la que se crea en virtud del patrimonio familiar o a la del matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal, así como algunos tipos de comunidad administrativa como sería el caso del régimen de propiedad agraria.

El diccionario jurídico mexicano define a la comunidad de bienes como:

*"Locución referida a los bienes que pertenecen pro indiviso a varias personas, es decir cuando hay copropiedad o en los casos específicos del condominio..."*<sup>3</sup>

Cabe mencionar que se puede advertir que nuestro código reglamenta a la comunidad en general, pues se encuentra dispersa en los distintos libros del código.

Así mismo debemos insistir respecto de la copropiedad que no se debe confundir ni con la propiedad común, ni con la propiedad colectiva, pues la primera recae sobre cosas comunes que no son susceptibles de propiedad privada y la segunda realmente pertenece a la entidad jurídica representativa de la colectividad.

Dentro de este contexto es como Arce y Cervantes define a la copropiedad:

*"Especie de la Comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (de un derecho en nuestro Código civil), pertenece a una pluralidad de personas por partes alícuotas, cualitativamente iguales."*<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 1995, México p. 181.

<sup>4</sup> Ibid., p.61

Sin embargo el Código Civil para el Distrito Federal no define a la copropiedad, sino tan solo se limita a decir cuando existe. Así lo expresa en su artículo 938, diciendo que:

*“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas”*

La concepción romana atribuía a cada condueño una parte de aquello que es objeto de la copropiedad, mientras que la germánica no reconoce la existencia de estas cuotas o porciones ideales, sosteniendo que el derecho pertenece unitariamente a la colectividad de condueños.

En torno a la copropiedad romana existen varias teorías sobre la naturaleza jurídica de la copropiedad, las cuales enumero a continuación:

a) Propiedad plúrima integral: Se tiene una concurrencia de dominios sobre toda la cosa. Cada uno de los dueños, por la concurrencia de los otros, queda limitado en su ejercicio y tiene derecho tan solo a una parte del todo; la cuota no representa más que la proporción según la cuál se deberán hacer las eventuales divisiones de los réditos, de las cargas y del capital. Se critica esta doctrina porque supone que sobre una misma cosa coexisten varios derechos iguales.

b) Negativa de la propiedad: Lo que todo copropietario tiene es un derecho sui generis sobre la cosa común, diverso desde luego, del derecho de propiedad. Si la propiedad de la cosa común está pendiente y no pertenece a cada uno de los copropietarios, ¿Sobre que título se funda el derecho actual a la utilización y su expectativa futura sobre las cosas comunes?.

c) Teoría de la interinidad: La propiedad deja de existir durante el tiempo que dure la comunidad, presentándose como una situación interina hasta que se produce el momento de la división. En esta situación cada copartícipe tendrá un derecho sui generis pero no una verdadera propiedad.

d) Teoría de unificación del derecho de propiedad: En esta se afirma que en la copropiedad existe un solo derecho de propiedad que se presenta y actúa como un todo; el derecho de propiedad no está dividido en partes materiales e ideales, sino que cada copropietario tiene un derecho de propiedad pleno en cuanto a su extensión, pero estará limitado en su ejercicio por la coexistencia de otros tantos derechos iguales.

Gutiérrez y González dice que es posible reconocer la característica de la copropiedad solamente en los derechos reales y no así en los personales o de crédito, ya que estos son susceptibles de cotitularidad; la copropiedad no puede estimarse como una modalidad de los derechos personales, pues para que esto fuera posible sería indispensable que concurriera en ella el elemento generalidad que

se encuentra ausente en los derechos personales, por lo que resulta jurídicamente imposible hablar de copropiedad en los derechos personales.

La ley comprende dentro de una misma designación todas las formas mediante las cuales una cosa o derecho pertenecen a una pluralidad de sujetos sin asignación de parte determinada para cada uno. Así entendida la copropiedad, en nuestra legislación se confunde con la comunidad, que puede recaer sobre cualquier derecho aunque no sea real, y sobre cualquier cosa determinada, aunque no esté sujeta al derecho de propiedad.

### I.III.- CLASIFICACION DE LA COPROPIEDAD.

Es claro que la comunidad, como lo mencionábamos anteriormente, es el género, por lo que abarca una diversidad de maneras en las que puede presentarse, en virtud de que puede provenir de la voluntad de las partes que la crean, de las disposiciones de la ley que la imponen o de la naturaleza misma del fenómeno jurídico que requiere de la comunidad para producir sus efectos.

La primera clasificación de la comunidad y la más general que distinguen los tratadistas, es la "communio iuris romani" y la "communio iuris germanici":

La comunidad romana es la más sencilla forma de comunidad jurídica, o como la describiría Ferrara, la forma más elemental y accidental de agrupación de individuos en la esfera jurídica. Se dice que existe comunidad cuando un derecho corresponde a varias personas juntamente y se le contrapone como régimen de pluralidad de personas al de la unidad personificada conocida como persona jurídica, social, colectiva, moral, etc.

La comunidad germana que es la llamada unidad colegiada.

Se dice que estas dos formas de comunidad, la romana y la germánica, corresponden a dos tipos: El individualista y el colectivista. En la primera se tiene una comunidad por cuotas, mientras que en la otra no existen las mismas. En la comunidad romana el derecho está dividido entre los participantes, correspondiéndoles a cada uno una fracción en propiedad, de la que pueden disponer, transmitir mortis causa, gravar y realizar por medio de la partición de la cosa cuanto sea materialmente posible.

En la comunidad germana nada tienen los individuos y por ende, tampoco pueden disponer de nada, ya que es precisamente a la colectividad a quién pertenecen los bienes comunes y por lo tanto pueden disponer de ellos y gozarlos; mientras que el individuo, por ser miembro de esta colectividad, disfruta de ellos, pero sin que pueda enajenar su derecho a terceros ni pedir la división, ya que esto le daría

un derecho sobre la cosa del cuál carece en absoluto; el patrimonio no pertenece a los miembros singularmente sino a la "gesammte hand" que es considerado como un sujeto abstracto que obra como tercero distinto de los individuos que lo componen. Se cree que la comunidad romana es de carácter real y que la germánica es una comunidad de carácter personal que recae en la esfera patrimonial de los componentes.

La comunidad en términos generales, según Pescio Vargas es:

*"Toda relación o conjunto de relaciones cuyos sujetos son varias personas al mismo tiempo. La comunidad consiste pues en la pluralidad de sujetos que son simultáneamente titulares de un mismo derecho y que recae sobre una sola y misma cosa"*<sup>5</sup>

Se han dado un gran número de clasificaciones acerca de la copropiedad, veamos aquí los tres puntos de vista del Lic. Manuel Somarriva Undurraga:<sup>6</sup>

I. Aquella que atiende al objeto sobre el que recae:

- a) Comunidad respecto de una cosa singular.
- b) Comunidad universal de bienes.

---

<sup>5</sup> PESCIO VARGAS Victorio, ob. cit.; p. 15.

<sup>6</sup> SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. "Indivisión y Partición". Editorial Jurídica de Chile, Cuarta edición, 1987, Santiago de Chile, p. 22.

Se puede decir que la comunidad es universal cuando recae sobre un conjunto de bienes como puede ser un patrimonio. Es importante mencionar que la parte que corresponde a cada uno de los comunitarios es sobre la universalidad, no en los bienes determinados; de esto se deduce que durante la indivisión el derecho del indivisorio no recae en bienes determinados, sino que es un derecho flotante, indeterminado, que solo se fijará en bienes específicos, hasta que se haga la partición.

Cuando la indivisión recae sobre una cosa singular o sobre bienes determinados, como por ejemplo puede darse en un legado o cuando dos o más personas adquieran un bien en común, sí se puede determinar el derecho del indivisorio, ya sea mueble o inmueble según la naturaleza del bien poseído en común.

II. Atendiendo a su origen:

- b) Aquélla que nace de un hecho.
- c) Aquélla que nace de un contrato.
- d) Aquélla que es impuesta por el Legislador.

En relación a esta segunda clasificación tenemos:

1. La comunidad hereditaria.- Esta nace de un hecho, que es el fallecimiento de una determinada persona, por la cual varias personas son llamadas a recoger una herencia y resultan por tal, titulares en las relaciones jurídicas del difunto.

2. Comunidad de bienes en el matrimonio.- Esta se da cuando se establece como régimen matrimonial la sociedad conyugal. Esta comunidad puede ser parcial cuando se pactan las capitulaciones matrimoniales, reservándose para sí los cónyuges determinados bienes y aportando otros sobre los cuales existirá una comunidad; también podemos hablar de una sociedad conyugal absoluta, cuando los conyuges aportan la totalidad de los bienes presentes y futuros a la sociedad conyugal. Este tipo de comunidad se puede terminar, ya sea por convenio entre los cónyuges o por disolución del vínculo matrimonial, este último puede darse por muerte de uno de ellos, nulidad del matrimonio o divorcio.

En el derecho francés no se puede decir que la comunidad de bienes tenga una personalidad propia, sin embargo si se habla de un patrimonio independiente, el de cada cónyuge.

En la doctrina española se dice que existe comunidad parcial en la sociedad de gananciales, respecto de los bienes que se adquirieran a título oneroso a costa del caudal común producto de los frutos obtenidos por industria, sueldo o trabajo de los cónyuges durante el matrimonio.

3. Comunidad en las sociedades de hecho.- En doctrina se ha llamado sociedad de hecho o sociedad irregular a aquella que adolece de elementos para su constitución; habiendo desaparecido una situación legal, subsiste una situación de hecho, por lo que la doctrina ha considerado a estas sociedades de hecho como simples

comunidades: los bienes que debían haber pertenecido a una persona jurídica llámese sociedad, quedan en indivisión en manos de los pseudo socios.

4. Comunidad que nace en el concubinato.- La palabra concubinato tiene su origen etimológico en el latín "cum cubare", que quiere decir comunidad de hecho. El concubinato produce efectos jurídicos entre los concubinarios, entre otros, el relacionado a la situación de los bienes que han adquirido durante el concubinato. Aquí se da una situación de hecho respecto de los bienes, en donde se podría estar hablando de una comunidad producida por la existencia de una sociedad de hecho al haber adquirido bienes durante el concubinato con el esfuerzo común y cooperación mutua.

Por lo que se refiere a la comunidad que nace de un contrato, esta se puede dar en dos casos:

- a) Cuando dos o más personas adquieran una cosa en común, por cualquier título traslativo de dominio.
- b) Que el dueño exclusivo de un bien se desprende de una cuota de su dominio cediéndola a otra u otras personas.

En la doctrina a esta comunidad se le ha llamado comunidad contractual, contraponiéndola a la comunidad cuasicontractual; sin embargo muchos autores han criticado esta denominación a la que consideran que no es contractual, ya que no

existe voluntad de dar nacimiento a la comunidad como tal, sino que esta nace como consecuencia del contrato que se celebra, diciendo que solo habrá comunidad contractual en aquellas cosas en que exista un pacto de comunidad reglamentado como tal por los contratantes.

La comunidad contractual tiene su origen en un negocio jurídico libremente suscrito por las partes y la comunidad legal tiene su origen en la ley, haciendo referencia a la fuente que le da origen.

III. Atendiendo a su duración y a su carácter:

c) Voluntario

d) Forzada

Esta clasificación atiende a si los partícipes conservan el derecho de pedir cuando les plazca la división, o si por el contrario la naturaleza de las cosas no permite realizar esta.

Algunos otros autores han expresado otras clasificaciones que pueden extraerse del concepto de comunidad de bienes:

IV. Atendiendo al origen del vínculo, puede ser voluntaria e incidental. Siendo comunidad voluntaria aquella que deriva de un vínculo contractual, e incidental

aquella que surge por efecto de la ley, de un cuasicontrato o de cualquier otra manera independientemente de la voluntad de las partes.

V. Atendiendo a la función se divide en comunidad autónoma y auxiliar, siendo la primera aquella que en sí misma tiene su propia finalidad, y auxiliar cuando las cosas comunes están destinadas al servicio de otras pertenecientes a distintos dueños.

VI. Comunidad propia e impropia:

- La comunidad propia es aquella en la cual el objeto es susceptible de ser usado simultáneamente por los condueños.
- La comunidad es impropia, cuando se excluye el uso directo del objeto que la constituye, como sucede en el caso de una comunidad de créditos.

VII. Comunidad absoluta y relativa:

- Existe comunidad absoluta, cuando por pacto o por disposiciones especiales no está limitada en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa.
- La comunidad relativa surge, cuando por pacto ó disposición está limitada en el tiempo o en su aprovechamiento.

VIII. Comunidad total o parcial:

- Existe comunidad total , cuando hay comunidad en todos los disfrutes o aprovechamientos de la finca, de la cosa o el derecho.
- En la parcial, la comunidad se limita sólo a una parte de dicho disfrute o aprovechamiento.

IX. Comunidad en toda su extensión o en proporcionalidad:

- La comunidad en toda su extensión supone o implica una igualdad absoluta de derechos.
- La comunidad en proporcionalidad supone que los derechos de los partícipes se extienden a una proporción distinta.

En cuanto a las especies de la copropiedad, los distintos autores señalan una distinción similar a la de la comunidad, quizá por ser ésta una especie de la misma.

Por otra parte y atendiendo a las disposiciones de nuestro Código Civil, en términos generales se debe considerar a la copropiedad como voluntaria, en virtud de que en su artículo 939 establece que los que por cualquier título tienen el dominio de una cosa no pueden ser obligados a conservarlo indiviso sino en los casos en que por determinación de la ley el dominio es indivisible; y que de acuerdo al artículo 940 del citado ordenamiento, si el dominio no fuese divisible, o la cosa no admitiera división, o los partícipes no convinieran en que se adjudicará a alguno de ellos, se puede proceder a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

#### LIV. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.

Es importante tratar este tema en virtud de que muchos autores han caído en el error al asimilar estas figuras con la copropiedad o el condominio por lo que es importante dejar en claro a través del estudio de las mismas que se está hablando de conceptos totalmente distintos.

Los derechos reales han sido enumerados limitativamente por el derecho objetivo y cada uno de ellos otorga diferentes facultades. Por un lado esta el derecho de propiedad que otorga las facultades más amplias que una persona puede tener sobre una cosa; también están los derechos reales sobre la cosa ajena, es decir una persona tiene la nuda propiedad, o el derecho absoluto de propiedad y el tercero tiene la iura in re aliena; los derechos reales de garantía que son la prenda e hipoteca y que solo facultan a pedir la posesión para garantizar el pago de una deuda anterior.

Las principales diferencias entre estos derechos reales es que los de garantía son accesorios, o sea su validez o su existencia esta condicionada a qué exista otra relación jurídica la cuál está garantizando; en cambio los derechos reales de goce son en sí mismos; otra diferencia es que los de goce pueden ejercerse en varias ocasiones y los de garantía se agotan en un solo ejercicio.

Entre los derechos reales de goce tenemos a la servidumbre, la enfiteusis y el derecho de superficie.

#### Derechos Reales de Goce:

1. Las servidumbres.- Es el derecho a usar o disfrutar una cosa ajena respetando siempre la propiedad que se encuentra gravada y sufre limitaciones, las cuales estarán al servicio del titular de la servidumbre. En otras palabras el propietario transfiere el ius utendi y el ius fruendi de la propiedad, más nunca el ius abutendi. Por lo tanto el derecho real de servidumbre concede facultades precisas y concretas pero nunca tan amplias como la propiedad.

Las servidumbres pueden constituirse para aumentar el valor de un inmueble en cuyo caso estaremos en presencia de servidumbres reales o prediales; o constituirse con miras a favorecer a un sujeto determinado, denominadas servidumbres personales.

Las servidumbres reales o prediales son inseparables del inmueble al que favorecen, no importando quién sea el propietario y duran tanto tiempo como subsista el inmueble. Al predio que obtiene las ventajas se le denomina fundo dominante, mientras que el que soporta la servidumbre se le conoce como fundo sirviente. Estas se dividen en Servidumbres rurales y urbanas; Cabe señalar que los romanos entendían por urbano a todo edificio que estuviese construido en la ciudad o en el

campo, y por rústico a todo terreno no construído, la naturaleza de la servidumbre se calificaba de acuerdo con las características del fundo dominante.

Por su parte las servidumbres urbanas que encontramos más frecuentes son: las de apoyo de viga, apoyo de muro, desviación de agua de lluvia y prohibición de levantar construcciones.

Entre las servidumbres personales encontramos: el usufructo que es el derecho a usar y disfrutar una cosa ajena no consumible sea mueble o inmueble sin otra limitación que la de conservarla en el mismo estado en que se encuentre al momento de continuar el usufructo.

2. Uso.- Es la facultad de disfrutar de una cosa ajena en la medida necesaria para satisfacer los requerimientos propios del usuario.
3. Derecho de habitación.- Se considera un uso más limitado, se concreta a la utilización de una habitación específica.
4. Operae servorum.- Era el derecho que tenía una persona de beneficiarse de los servicios de un esclavo ajeno, bien fuese de forma directo o alquilando.

5. La Enfitéusis.- Esta figura data del derecho romano que es cuando el estado daba en arrendamiento terrenos agrícolas de su propiedad a perpetuidad. Posteriormente su aplicación se hace extensiva a los derechos particulares en donde el enfiteuta adquiría el derecho a disfrutar una finca en toda su plenitud, obligándose a efectuar un pago anual, a no deteriorar el cultivo y a notificar al dueño en caso de efectuar un traspaso.

6. La Superficie.- Era el derecho a disfrutar a perpetuidad o por largos periodos de tiempo, una construcción que se encontraba en un terreno del cual no se es propietario, con el cargo de pagar una retribución al propietario del terreno; este derecho podría transmitirse por actos entre vivos o por testamento; podía constituirse a título gratuito u oneroso.

#### Derechos Reales de Garantía:

A) Hipoteca.- Viene del griego *hypothēke* que quiere decir prenda, tiene su origen en la fiducia, que consistía en la entrega en propiedad al acreedor de una cosa perteneciente al deudor o a un tercero, considerándose que estos bienes no entraban a formar parte del patrimonio del acreedor de una manera definitiva, sino únicamente de modo transitorio, por tener el titular un crédito a su favor.

B) Prenda.- llamada en latín pignus, es un derecho real que otorga a su titular, la facultad de retener una cosa que se la ha entregado en garantía del pago de una deuda.

## CAPITULO II

### PROPIEDAD EN CONDOMINIO

#### II.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Como se dijo en el capítulo anterior, las etapas de la propiedad fueron: propiedad colectiva, familiar e individual; es curioso ver como la evolución de ésta se presenta en sentido inverso, ya que la propiedad colectiva está reconquistando el lugar perdido, debido a las relaciones urbanas y a los problemas que esto ha generado.

En el antiguo oriente, en el derecho babilonio aparece un acta de la época de Inmerorum, rey de Sippar, según la cual se vendía la planta baja, conservando el vendedor el piso superior, (de esto se deduce que probablemente en el oriente se conoció esta Institución).

En el Derecho Romano se consideraba que todo aquello que se levantara o se construyera sobre un terreno, eran cosas incorporadas a éste y debían ser consideradas como accesorios; "Todo lo que se edifica cede al suelo". Ejemplo claro era el de los materiales de construcción que en caso de perder su existencia

independiente quedaban sometidos a un dominio inseparable, es decir, no podían pertenecer a dos dueños distintos y en caso de existir conflicto entre los propietarios de los materiales, el Derecho objetivo decidía a favor del dueño del terreno.

Existía un principio en derecho romano que decía que no era dable la existencia de una propiedad ejercida por varios individuos sobre la misma cosa, se admitía una comunidad de propiedad por cuotas ideales, pero sin que esto se considerara una atribución de las partes físicas.

La Lex Icilia Ed Aventino (298 d. de la F.R.), permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, cuando las familias construyeron edificios en un suelo común y dividieron los pisos entre sí. Este punto ha traído disputas entre los doctrinarios, quienes han dividido su opinión en aquellos que consideran la posibilidad de que se encuentre en esta Ley los antecedentes primeros del Condominio y por el otro, quienes consideran que esta Ley no quiso crear un sistema de propiedad horizontal y que por lo mismo no configuró una institución distinta a la del Derecho Real de Superficie.

En textos de Papiniano y Ulpiano se han querido también fundar los Doctrinarios que han apoyado el hecho de que los Romanos conocieron la división de casas por pisos.

Papiniano cita un ejemplo de un legado de dos casas con un mismo techo, considerando que no existía acción recíproca para prohibir que las vigas de la una se encontraran dentro de la otra; aquí se considera que Papiniano afirma que el techo puede ser de dos.

Ulpiano ejemplifica que tratándose de un fundo que se transmite en partes, no puede imponérsele una servidumbre, pero tratándose de una parte de ese fundo que se transmite prodiviso, sí se puede imponer dicha servidumbre porque es un fundo independiente.

Como último intento de los doctrinarios que afirman la existencia de la división de casas por pisos o por departamentos en Roma, sostuvieron que la clase media no admitía la posibilidad de ser inquilino y para evitar tal humillación se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa cuya propiedad era dividida por plantas.

Sin embargo, a la pluralidad de derechos de propiedad sobre la misma cosa se le conoció en el derecho romano como *communio*, que según de donde proviniera podía ser voluntaria, cuando se constituía concorde a la voluntad de varias personas, o incidental cuando provenía de un hecho que quedaba al margen de toda determinación individual, como por ejemplo un legado en común a dos o mas personas, o cuando dos cosas pertenecientes a distintos dueños se unen casualmente.

Hay quienes aseguran que el primer antecedente del condominio lo encontramos en el *consortium inter fratres* (comunidad universal de bienes) que se constituía entre la familia a la muerte del pater familia. Cada uno de los herederos era dueño de la totalidad y por consiguiente tenía poder pleno de disposición sobre la cosa, pues todo pertenecía a todos y el poder de estos solo se veía limitado por el *ius prohibendi* del otro condómino. En la época clásica desaparece este régimen y se empieza a ejercitar el *pro parte*, en donde cada condómino solo podía disponer de su cuota abstracta. En el caso de la disposición material los condóminos hacían propios los frutos de la cosa pero *pro parte*; en el caso del uso de la cosa, cada condómino podía actuar con independencia, es decir como propietario aislado y exclusivo, quedando a salvo la facultad de los demás condóminos para oponerse; en el caso de que algún condómino renunciara o abandonará su cuota, esta acrece a los demás condóminos.

Se consideraba a la "communio" como un estado transitorio, en donde cada condómino podía pedir la división, es decir ejercitaba la *actio communi dividundo*, en donde si la cosa era divisible el juez entregaba el valor que les correspondiera en base a su cuota, mientras que si esta era indivisible debía venderse a un tercero o se le adjudicaba a uno o varios condóminos.

No obstante lo anterior se considera que es en la Edad Media cuando aparece el condominio ya como tal, debido a la imposibilidad de un crecimiento horizontal en las ciudades amuralladas. El desenvolvimiento de la propiedad horizontal tuvo gran importancia en tres países: Francia, Alemania y España.

En Francia, en virtud de las controversias que se habían suscitado entre la Costumbre y las Leyes, el Rey Carlos VII a través de un edicto del año de 1453 ordenó que las costumbres fueran redactadas por escrito, lo que sucedió hasta el siglo XVI por órdenes de Luis XII. Es en una de estas redacciones donde se encuentran por primera vez preceptos que hacen referencia a la división de las casas por pisos. Es posible creer que esta Institución existió desde aquella época en la que la Costumbre era solamente verbal.

Es en el siglo XVIII donde se puede decir que este sistema alcanza su máxima expresión en las ciudades de Grenoble, Nantes y Rennes. En la ciudad de Grenoble surgió debido a que ésta se encontraba amurallada, esta división de la propiedad fue favorecida por un contrato llamado "de albergue", que era una especie de arrendamiento de larga duración susceptible de ser transmitido por venta, sucesión, donación, etc. .

Nantes fue reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita local; y por lo que se refiere a Rennes, en 1720 hubo un gran incendio que provocó que un gran número de familias perdieran sus casas, por lo que dichas familias unieron los pocos recursos que les quedaban y edificaron conjuntamente sus casas, llegando a ser propietarios de una porción de la casa construida, según su aportación.

La regulación de este régimen de propiedad se había dado en los usos y ordenanzas locales. Es en el Código de Napoleón, retomando la costumbre principalmente de Orléans, Lyon y Grenoble, en donde se incluyen por primera vez referencias al condominio, las cuales transcribimos como sigue:

*"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 reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece.*

*El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda;*

*El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso, a partir del primero hace la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente"*<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> RACCIATTI, Hernán. "La Propiedad por Pisos o por Departamentos" Buenos Aires 1954. pp. 310.

Es claro que estas disposiciones son de gran relevancia, pues son las primeras que se introducen dentro de un Código, además de la enorme influencia que tuvo sobre los países latinos y en especial sobre México.

Se ha discutido mucho si en el Derecho Germánico rigió el principio romano de accesión (Superficies Solo Cedit), ya que en los pueblos primitivos cada familia levantaba su tienda o construía su choza en las grandes extensiones de tierra. Los materiales empleados en la habitación seguían siendo de su dueño no importando la condición del suelo, pues la propiedad se refiere directamente a los objetos transportables; hubo ocasiones en donde los materiales lejos de ser una parte accesoria de la tierra, llegaron a alcanzar la categoría de cosa principal. Esto se perpetuó a través de la Edad Media en los Códigos modernos de origen germánico, lo cual influyó en la división de cosas muebles e inmuebles, división que fue oscura en Roma.

Desde el siglo XII se puede seguir en las ciudades alemanas el Derecho de Albergue, que respondía a una división efectiva del dominio. Contra ésta figura se opuso el concepto romano de la propiedad, las disposiciones de la policía urbana, la reglamentación de los impuestos y diversas codificaciones que se negaron a reconocerla. Durante el siglo XIX se entablaron discusiones entre jurisconsultos romanistas y germánicos, por esta causa.

Los germánicos como Sintenis y Heimbach, entre otros, afirmaron la existencia en la legislación alemana, de una propiedad sobre los edificios y sobre las porciones de las mismas horizontalmente determinadas.

Los romanistas por su parte afirmaban que el apotegma superficies solo cedit es natural y se impone a la conciencia de todos los pueblos. El Código Civil Alemán de 1888 rompe con todos estos precedentes, diciendo que las casas fijamente unidas al suelo son partes esenciales del predio. Ni aún regulando el derecho de superficie se dejó espacio para colocar como derecho real independiente la titularidad de un piso o habitación; sin embargo en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones. Ante esto, Martín Wolff expresó que los derechos anteriores conocían una propiedad de pisos y que los diferentes pisos o habitaciones aisladas podían ser propiedad de diferentes personas, existiendo una propiedad común sobre las escaleras comunes, buhardillas y cimientos. Esta idea tuvo acogida en el derecho romano, Baviera y en Württemberg. En Alemania subsisten las propiedades de pisos, sin embargo no pueden constituirse otras nuevas; Tan solo por derecho territorial pueden crearse copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio, sin embargo, ningún estado ha hecho uso de esta facultad.

En Alemania se le denomina propiedad en mancomun, que es más bien una propiedad colectiva, y no una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse sino por acuerdo de todos.

España, en las siete partidas de Alfonso X El Sabio se esboza ya la posibilidad de que un edificio perteneciera en partes a diversos titulares sin que se configurara una comunidad simple, es decir, la propiedad se atribuía a diversos, dueños, ordenándose obligaciones de conservación y sostenimiento. Aquí ha habido discrepancias, pues hay quienes consideran que se trata de condominio y otras que afirman que se hace referencia a la copropiedad, pues se habla de que la propiedad pertenece proindiviso.

En Santander, en el siglo XVIII, ya se vendían, se permutaban, se hacían objeto de hipotecas y de los mismos actos y contratos que ahora, los pisos y bodegas, con independencia de la casa a que correspondía. El Código Civil Español se inspiró en el Francés aunque con sus modificaciones, colocando un artículo de la propiedad por pisos en el Título III del Código de 1888 que se titula de la Comunidad de Bienes.

Sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, basándose en la colocación de este precepto dentro del Código Civil, por unanimidad consideró a la propiedad por pisos como una simple copropiedad.

Este desenvolvimiento tan diverso que se dio en estos tres países, trajo consigo tres tendencias a nivel mundial:

a) Las legislaciones que prohibieron la institución del condominio: Alemania, como se estudió anteriormente, tratándose de situaciones ya creadas o respeta su estado; sin embargo el Código Civil la prohíbe y hace imposible su creación, aunque posteriormente abandonó este criterio con su ley del 15 de marzo de 1951.

Suiza sigue al Código Alemán, estableciendo también un régimen de transición, es decir, respetar el estado de situaciones ya creadas. La prohibición está aun vigente; sin embargo, en la práctica se ha llegado a dar este régimen a través de un contrato de sociedad y otro de arrendamiento.

Argentina es el primer código que reglamenta de manera negativa la institución que nos ocupa, no obstante que una legislación anterior, la de Austria, ya se había pronunciado en contra (legislación del Registro Inmobiliario), esta tendencia se abandonó el 13 de octubre de 1948.

Algunos autores como Rossel, Mentha y Machado entre otros, buscan justificar esta prohibición, algunos diciendo que no se experimenta la necesidad de constituciones semejantes, cuestión que yo pongo en tela de juicio. Por otro lado hay quienes dicen que esta institución daña la economía pues paraliza la circulación de la propiedad, que es una de las fuentes de la riqueza nacional. Batle Vázquez considera que la verdadera razón va ligada al sistema de publicidad inmobiliaria, pues no se ha querido romper la unidad hipotecaria que constituye el edificio entero, manteniendo orden en el Registro y sin romper la unidad del folio real<sup>8</sup>.

Es importante hacer mención que esta Institución no es contraria a la economía, y no paraliza la circulación de la propiedad sino por el contrario, es respuesta de las exigencias económicas y sociales, al facilitar la transmisión de los diferentes departamentos.

b) Legislaciones que permiten el condominio. El primer Código que reglamentó el condominio fue el Código de Napoleón de 1804, fuente de la mayoría de las legislaciones latinas, entre las que están: El Código de Quebec, el Español de 1888, el Italiano de 1865, el de Ecuador, el de Honduras, Portugal, Panamá, Venezuela, Perú, Grecia, el de Japón y China y por supuesto los Códigos Civiles Mexicanos de 1870, 1884 y 1928.

---

<sup>8</sup> BATLE VAZQUEZ, Manuel. "La Propiedad de Casas por Pisos". Editorial Marfil, Madrid, España 1960. P. 35

Bélgica es el primer país que reglamenta el Condominio en una ley especial, en su ley del 8 de julio de 1924, le siguieron Rumania, Italia, Bulgaria, Chile, Francia, España, Uruguay, Cuba y Panamá entre otras, por su parte, México es uno de los países que más recientemente lo reglamentó, siendo esto en el Código Civil de 1870.

c) Legislaciones que no la regulan ni a favor ni en contra: Rusia no regula a la Institución, sin embargo, en la jurisprudencia se ha dado la posibilidad de que exista, siempre y cuando lo autorice el soviet local.

Estados Unidos por tratarse de un país en donde cada estado es regido por su propia legislación y se basa en el Common Law, la jurisprudencia ha admitido de forma uniforme el condominio, en donde tiene gran auge esta figura.

En el derecho Inglés se le ha dado el carácter de una sociedad especial.

## II. II. ANTECEDENTES EN MÉXICO

En estudios de las distintas cédulas, ordenanzas y leyes que estuvieron en vigor durante la Nueva España no se encuentra disposición alguna que haga suponer la existencia o conocimiento del Régimen del Condominio. Asimismo, después de la independencia tampoco se han encontrado antecedentes, lo que hace suponer que debido a la amplitud de territorio y a la escasez de la población, era innecesaria la existencia de esta Institución. Es hasta 1870, con la expedición del primer Código Civil Mexicano, que la legislación se ocupa de las casos en que diversos pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, es aquí donde se hace notoria la influencia del Código de Napoleón sobre el nuestro.

En el artículo 1120 del mencionado código de 1870 es en donde se habla del Condominio, dicho artículo a la letra dice:

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

- \* 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,*

- \* *Cada propietario costeará el suelo de su piso,*
- \* *El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios,*
- \* *La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente."*

Este precepto está inspirado en el artículo 521 del proyecto de Código Civil Español de 1851, su transcripción es casi literal y sólo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido; colocado en nuestro código, en el libro segundo titulado "De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones", Título VI: "De la Servidumbre", Capítulo V: "De la Servidumbre de Medianería".

El Código de 1884 reproduce el artículo 1120 del Código de 1870, en su artículo 1014, colocándolo en el mismo libro, título y capítulo que este último.

Para el Código de 1928, primero se formuló un proyecto que fue publicado el 25 de abril de 1928, dicho proyecto sufrió de algunas reformas y actualmente está en

vigor en el Distrito Federal desde el 1o. de octubre de 1932, después de haberse promulgado el 30 de agosto de 1928 por el presidente Calles.

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva, reproduce en su artículo 951 los artículos 1120 del Código de 1870 y 1014 del Código de 1884, con la única diferencia de que lo coloca en el capítulo referente a la copropiedad, copiando esto del Código Español de 1888, del que curiosamente no copia el texto, más si la ubicación.

No obstante que no es erróneo el artículo 951 del Código Civil, si era insuficiente para solucionar los diversos problemas que se habían suscitado, por lo que era necesario hacer una reglamentación; es por eso que el 30 de noviembre de 1954 es publicada la reforma del artículo 951 del Código Civil, así como la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en Pisos Departamentos, Viviendas y Locales".

Posteriormente, el 28 de diciembre de 1972 se publica la actual "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal".

### II.III CONCEPTO Y GENERALIDADES

La palabra condominio viene del latín cum, que significa con; y dominium, que significa dominio, pudiéndose decir que es el dominio o propiedad de dos o más personas sobre una cosa que les pertenece en común, pudiéndose decir también que es la titularidad compartida de un derecho.

El condominio es una situación jurídica que se da cuando la propiedad de una cosa pertenece conjuntamente o proindiviso a varias personas. Se puede considerar al condominio como una especie dentro del género que es la comunidad.

El diccionario OMEBA lo define como:

*"El derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derecho sobre una porción indivisa".<sup>9</sup>*

En el diccionario de Escriche se le ha definido de una forma más simple: "Dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas, cada una de las cuales posee una parte de ella".<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo III, Editorial Driskill, Buenos Aires, Argentina, 1979.

<sup>10</sup> ESCRICHE, Don Joaquín, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". París, Garnier, 1953. pp. 490

Guzmán Araujo lo ha definido como:

*"Es el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible".<sup>11</sup>*

Debido a la complejidad de esta institución se han dado un sin número de definiciones, sin embargo, el Código Civil para el distrito Federal no define al condominio, pero en su artículo 951 describe de manera amplia las características del condominio.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, aunque pareciera curioso tampoco define al condominio, sin embargo, en su artículo 1o. transcribe de manera literal, el texto del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, la cual como anteriormente dije maneja una idea bastante amplia de lo que es el condominio, razón por la cual considero importante transcribir dicho artículo:

---

<sup>11</sup> GUZMAN ARAUJPO, Gerardo. "El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración". México, Trillas, 1992. pp. 22

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

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

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo 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 escrituras de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio*

*de que se trate y por las disposiciones del código civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables.”*

Hay autores que consideran que el condominio se denomina también dominio en común y comunidad de bienes, por lo que consideran que no es más que una situación de copropiedad. No comparto del todo esta opinión, pues existen claras diferencias entre estas dos instituciones.

En lo que hace a las características del Condominio, nuestra legislación ha tomado los principios romanos entre los que podemos mencionar:

- Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios o casas ubicadas dentro de un mismo terreno, que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenecen a diferentes dueños.

- El derecho de un condómino consiste en un parte ideal, indivisa o alicuota, por lo que un condominio no es propietario exclusivo de cualquier porción de la casa.

- La parte ideal que pertenece al condómino, es un bien de su patrimonio del que dispone libremente y con independencia de sus coparticipes; puede vender su parte indivisa y reivindicarla; y la interrupción de la prescripción por uno de los condominios no beneficia a los otros. Cada condómino tiene un derecho exclusivo

sobre su departamento o casa, pero en las áreas comunes comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

Para que exista el condominio, se requiere de la existencia de varios elementos:

- 1) Pluralidad de sujetos: Éstos son llamados condóminos, pero también se les han denominado partícipes, copartícipes, copropietarios, condueños y comuneros. Se requiere que los titulares del dominio sean varios (2 ó más).
- 2) indivisión de la casa o unidad de objeto: En la parte común, no está determinada la parte material que puede pertenecer a cada uno, todos los condóminos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes.
- 3) Ningún condominio tiene una parte materialmente determinada en la parte común, por lo tanto no se puede atribuir un derecho exclusivo sobre ninguna porción de la cosa.
- 4) El condominio recae sobre casas, viviendas, departamentos o locales, ya que no es posible concebir como condominio a la comunión de bienes en general.

Es cierto que normalmente corresponden a una misma persona todas las facultades de dominio, sin embargo, hay ocasiones en que éste está atribuido a varias personas en común, por lo que, no pudiéndose dividir, resulta que pertenece pro indiviso a varias, sin que ninguna pueda acudir su derecho a toda la casa, ni siquiera a una parte determinada de ella, sino una participación que se puede denominar ideal; si se ve a simple vista pareciera que copropiedad y condominio son lo mismo, error que se ha arrastrado hasta nuestros días y que considero importante aclarar para fines de este trabajo; por lo que me permito tomar algunas ideas de J. Luis Ordoñez, quien en su artículo publicado en el periódico Excelsior, el 16 de marzo de 1997, explica la diferencia entre Condominio y Copropiedad:

*"El condominio no es sinónimo de copropiedad, dado que cada uno de los condóminos tiene:*

- a) *Derecho exclusivo y completo a su departamento, y*
- b) *Es copropietario, de otra parte de la propiedad total, distinta de la suya propia. La copropiedad se distingue en que no recae sobre cosas comunes que no sean la propiedad privada."*

El condominio plantea dos clases de relaciones:

1. La de todos los copropietarios y cada uno de ellos sobre el objeto. En este caso se está en la órbita de los derechos reales.
  
2. Las que se originan entre los condóminos como consecuencia de la comunidad; este caso los romanistas lo equipararon a un cuasicontrato, ya que se trata de relaciones entre distintas personas. Esto nos lleva a que es importante diferenciar condominio de sociedad, ya que se presentan semejanzas y en algunas ocasiones unas y otras se superponen.
  - En cuanto a su origen, la sociedad deriva de un contrato, pues es necesario que las partes manifiesten expresa o tácitamente la voluntad; el condominio surge incluso sin la voluntad de las comuneros, más que un vínculo entre los condóminos se tiene en cuenta el derecho que sobre una misma cosa y por sus respectivas partes corresponden simultáneamente a varias personas.
  
  - En cuanto a la transmisión: Cada condómino puede ceder los intereses que tiene dentro de la casa y su calidad de copropietario, sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás. Esto les es negado a los socios en las sociedades intuitu personae.

- El patrimonio del condominio es un patrimonio en conservación y el de la sociedad en transformación, por lo que el copropietario tiene derecho a su cuota en las cosas comunes, mientras que el socio tiene derecho a la parte de ganancia.
- El derecho de abandono. Le es permitido a los copropietarios en algunos casos abandonar las obligaciones emergentes del condominio, lo que no es permitido a los socios.
- En el condominio cada propietario tiene un derecho real sobre cada parte ideal; el socio no tiene un derecho real sobre parte del patrimonio social, sino un derecho personal sobre las utilidades de cada ejercicio y sobre el eventual resultado del activo en la liquidación.
- En muchos casos el condominio es titular de derechos y obligaciones, lo que significa que se le pudiere considerar como persona, porque el condominio sin llegar a constituirse como una sociedad y sin que se le reconozca una personalidad jurídica, tiene derechos y obligaciones que no son propias de los componentes, sino de todas ellas y que bajo este aspecto parecerían colocarlo dentro de los sujetos del derecho.

#### II.IV CLASES DE CONDOMINIO

El condominio se clasifica en:

- 1) Vertical: Es aquel cuyos elementos o partes comunes de carácter indivisible son las paredes.
- 2) Horizontal: Es aquel cuyos elementos o partes comunes son los techos y suelos que separan a las distintas propiedades.
- 3) Mixto: Es aquel en el que se combinan, el vertical y el horizontal.
- 4) Magno: Es aquel dentro del cual se constituyen dos ó más condominios.
- 5) Específico: Es aquel que se encuentra dentro de un condominio magno.

#### II.V NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO

Es un derecho real, autónomo, como que es un dominio con la característica de pertenecer a varias personas. En nuestro derecho cada uno de los copropietarios llamados cóndominos, tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su casa, departamento, local y a la vez un derecho de copropiedad, con todos los demás

condóminos sobre los elementos y partes comunes del inmueble y este derecho sobre los bienes comunes, es proporcional al valor de su propiedad exclusiva.

Existen varias teorías sobre su naturaleza jurídica.

A) Tesis de la persona jurídica: Configura la copropiedad en general como una persona jurídica de la propiedad por apartamentos y cuyos miembros la constituyen todos y cada uno de los propietarios deben actuar por acuerdo unánime o por simple mayoría.

B) Tesis de la servidumbre: En el Derecho Romano, cada propietario poseía una servidumbre en favor de su vivienda y que grababa la de los demás era una propiedad comunitaria. La resultante natural era una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios, ascensores, etc.) que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento.

A pesar de que el Código Francés así como el italiano colocan a la propiedad por pisos dentro de su código en el capítulo de servidumbre, la doctrina no ha dicho ni ha entendido que los pisos inferiores deben soportar una servidumbre, como propiedad sirviente; sino que han impuesto a los diversos propietarios la obligación

de contribuir a la conservación y reparación de las cosas de uso común ya que se parte del supuesto de que todos los dueños tienen la propiedad de dichas cosas. El artículo 5° de la ley francesa presume que los dueños de los diversos pisos son copropietarios del suelo y de las diversas partes del edificio que no sean de uso exclusivo de ellos. Por su parte el Código Italiano establece que el uso de los pasajes comunes no implica una servidumbre ya que no hay fundo sirviente ni propiedad exclusiva, es decir, los departamentos son igualmente dominantes y nadie tiene servidumbre sobre su propio fundo.

La mera colocación de un precepto no es suficiente para determinar la naturaleza jurídica del condominio, ya que aquí hay algo más que la mera utilización de la cosa de otro.

Pacifici Mazzoni, sigue la teoría de la servidumbre pero únicamente en lo que se refiere a los muros maestros. Sin embargo la mayoría coincide en que la propiedad por pisos no es mas que en parte propiedad exclusiva y en parte copropiedad de todas aquellas partes que han sido dejadas en común y no solo del suelo; esta copropiedad o comunidad es forzosa por la naturaleza de la cosa. La copropiedad del techo, pasillo, escaleras, etcétera es pro indiviso, mientras que las de los muros maestros es pro diviso, porque estos pertenecen a cada uno de los copropietarios en la porción comprendida entre los extremos del respectivo piso; la

comunidad pro indiviso no puede considerarse pero, la comunidad de los muros es pro diviso y cada parte de la cosa es casi sirviente respecto a la otra.

Esta tesis ha recibido muchas críticas, entre las que están las que dicen que donde hay propiedad sea singular ó común, no hay servidumbre, otros dicen que el derecho de utilización no recae sobre la cosa de otro, ya que las partes comunes no están atribuidas a una sola persona. Racciatti, dice que la servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad y esto no ocurre en la propiedad por pisos.

La existencia de una servidumbre requiere dos inmuebles distintos, mientras que la propiedad por pisos se ejerce sobre un mismo inmueble, por lo tanto para que exista servidumbre se requiere que se constituya sobre un inmueble ajeno, por lo tanto no se puede gozar de servidumbre en la propiedad por pisos.

En el condominio el propietario no tiene necesidad de ejercer sus derechos para conservarlos mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por la prescripción.

Esta tesis de la servidumbre es desechada por las razones que se han expuesto con anterioridad.

C) Tesis de la sociedad: Esta teoría sostiene que la propiedad por pisos comporta la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios con el fin de conservar y mejorar la cosa común, existiendo una reunión de personas que tienen un capital que les pertenece en proporciones iguales o desiguales, representado por el edificio o propiedad social de sus accesiones y las reservas que con destino a obras de ampliaciones, seguros y resarcimientos por accidentes o deterioros, se pueden llegar a formar, tienen un mismo fin de utilidad y un lucro. Sin embargo, aunque se encuentre en la actuación del consorcio de propietarios cierto espíritu corporativo que no se advierte en la administración del condominio, de esto no puede inferirse que exista una entidad jurídica distinta a la de sus componentes, o que persigan una finalidad distinta a la de sus componentes, que permita encuadrarla en la definición legal de sociedad.

Esta tesis llega de los sistemas inglés y norteamericano. Ya que en los Estados Unidos hay sociedades que construyen con la ayuda de préstamos hipotecarios, edificios de departamentos cuyo goce esta dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento llamado a titulo de propietario con duración de 99 años. Se estipula un alquiler nominal sumamente bajo, y adicionalmente un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad, con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en la misma medida en los empréstitos o aumentos de capital a que la sociedad recurra.

El paso de la propiedad de partes a la propiedad de la fracción del inmueble correspondiente no se efectúa mas que a la disolución de la sociedad, momento en el cual los accionistas llegan a ser realmente propietarios de la fracción de inmueble que hasta entonces no le estaba mas que atribuida.

En Francia y Bélgica existen las llamadas sociedades inmobiliarias, en donde se llega a ser propietario no de una parte de un inmueble, sino de un cierto número de acciones de esta sociedad, la posesión de estas acciones da a su titular la atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble, así como del derecho de utilización de las partes comunes. Como se ve, la sociedad inmobiliaria no es sino un medio para llegar a la propiedad horizontal, pero no es en si una forma permanente de división por pisos.

Si se aceptara esta teoría quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un mismo edificio; en efecto, en este caso, la propietaria del inmueble sería la sociedad y los socios solo tendrían un derecho de aprovechamiento.

D) Tesis de la universalidad: La universalidad de derecho constituida por los derechos patrimoniales de los distintos copropietarios entre si esta constituida por los pisos o

apartamentos en los que se divide el inmueble. Los lazos que unen los elementos de la universalidad son la utilidad común y su destino voluntariamente común.

E) Tesis del derecho de superficie: El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistían en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, estaba facultado para hacer construcciones, siempre y cuando no causara perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no fueran en detrimento de los derechos del superficiario.

El derecho de superficie es sólo el derecho a edificar cuando la construcción aún no ha sido construida, y cuando ya se construyó, el suelo pertenece a terceros; es decir, presupone la existencia de dos propietarios independientes, el del suelo y el o los propietarios del edificio que sobre ese suelo se levanta. Esta dualidad no se encuentra ni es necesaria para explicar la propiedad horizontal, pues son los diversos propietarios de los pisos, los que a su vez son copropietarios del suelo en el que se asienta el edificio. Esta teoría fue aceptada por algunos códigos como el alemán; por su parte el suizo Battle Vázquez combate esta teoría diciendo que el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre el suelo ajeno; y que en el caso del condominio, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición.

El superficiario no tiene derecho sobre el terreno, mientras que en el condominio, el propietario de un departamento posee también una parte del suelo; el derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo, pero no constituye más que un quasi dominio comparado al condómino propietario de su departamento. Esta tesis es rechazada por nuestro código civil.

F) Teoría de la enfiteusis y del usufructo. El usufructo según el derecho romano es el derecho a usar y disfrutar una cosa ajena no consumible, sea mueble ó inmueble, con la única limitación de conservarla en el mismo estado en que se encuentre al momento de constituirse el usufructo; mientras que la enfiteusis es el derecho que tiene el enfiteuta a disfrutar una finca en toda su plenitud, obligándose a efectuar un pago anual, a no deteriorar el cultivo y a notificar al dueño en caso de efectuar un traspaso.

La enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia. En el caso de enfiteusis, no se toma en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad, no tiene ninguna

obligación respecto de esta; la enfiteusis admite la redención mientras que el derecho del condueño no es redimible.

El condómino goza de un derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, mientras que el usufructo es temporal y concede al usufructuario el derecho de usar y gozar de la cosa, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico.

G) Teoría de la copropiedad o de la comunidad. Según esta teoría, los propietarios son condóminos con un doble juego de facultades, por un lado participan en la comunidad general conforme al valor de sus cuotas y por el otro ejercen en igual medida la exclusividad del uso, goce y disposición jurídica sobre partes objetivamente determinadas. Se ve en la propiedad por pisos una comunidad de derechos que van desde las que la consideran una simple copropiedad, hasta las que la consideran una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes. Esta doctrina se ha desarrollado en países como España, Alemania, Francia, Italia, Cuba y México.

La tendencia predominante actualmente son las que conceptúan al condominio como un derecho de propiedad sobre el piso, departamento o local y un derecho de copropiedad en lo que respecta a las partes comunes. La cuestión es determinar si se considera como una especie de la propiedad o de la copropiedad.

En el Derecho Mexicano, en el código civil de 1870, se colocó a la propiedad horizontal en el título de las servidumbres. Es en el código de 1928 donde se transplanta esta institución al capítulo de la copropiedad; la doctrina predominante se encuentra reflejada en nuestra legislación en los artículos 951 primer párrafo del código civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

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

A su vez el artículo 11 en su segundo párrafo de la ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, a la letra dice lo siguiente:

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

De la lectura de estos dos artículos, podemos llegar a la conclusión de que se habla de propiedad exclusiva y de copropiedad y se puede deducir que toda la reglamentación del condominio, esta hecha sobre este doble supuesto.

Siendo que el derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad, se considera a la copropiedad como accesoria del derecho de propiedad.

## CAPITULO III

### EL CONDOMINIO

#### III.1 CONSTITUCION DEL CONDOMINIO

La explosión demográfica en la ciudad de México, Distrito Federal, ha ido en progresión geométrica después de la década del año de 1940, en la que varios habitantes del territorio nacional se concentraron en dicha ciudad en busca de trabajo y de una mejor calidad de vida.

Algunas personas lograron obtener buenos ingresos en el sector productivo del país, ya que con la participación de los Estados Unidos en la segunda guerra mundial, se requirió que México los abasteciera no solo con alimentos, sino también industrialmente; fue esta industria, que en gran parte se maquilaban en la ciudad de México, lo que provoco movimientos migratorios hacia el Distrito Federal.

El resultado de los movimientos migratorios fue la aglutinación de personas en algunos puntos de la ciudad, que se conocieron como vecindades. En la segunda mitad de los años cincuentas, el Instituto Mexicano del Seguro Social creo los llamados multifamiliares con el fin de resolver un problema de habitación provocado por el crecimiento de la población. Este fue el punto medular a que se llegó, como lo

señala Gerardo Guzmán Araujo en su libro "El condominio, su constitución, compra venta y administración", para buscar nuevas formulas que permitieran un mayor aprovechamiento del suelo y que mejoraran sustancialmente el bienestar de la población, ya que por este medio se satisface la creciente demanda de vivienda que permite apartarse de los criterios de urbanización heredados por la tradición colonial (expandirse horizontalmente).

El artículo 4 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 28 de diciembre de 1972 a la letra dice:

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

*1.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponde al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto de 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;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De la transcripción del artículo anterior antes indicado se observa que uno de los elementos de existencia es la declaración en escritura pública de la voluntad del propietario o propietarios del inmueble, es decir esa declaración de voluntades debe

hacerse ante Notario. Por otro lado deben establecerse específicamente las dimensiones, linderos y ubicación del inmueble de que se trata, observando al efecto el plan director del Distrito Federal, a efecto de no distorsionar el uso del suelo y las limitaciones que se tengan en razón de la zona de que se trata.

Es conveniente destacar que la declaración de voluntad del propietario o propietarios, según sea el caso, consiste en una declaración unilateral de la voluntad de constituir dicho régimen de propiedad en condominio.

Luego entonces, es indispensable acudir ante notario público a expresar dicha declaración unilateral de la voluntad acompañando los planos, licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbanos y los relativos a los de salubridad.

Así mismo deben describirse las construcciones y la calidad de los materiales, el valor de cada departamento o local, los bienes de propiedad común, los casos y condiciones en que puede modificarse el régimen de propiedad en condominio.

Corresponde mencionar que en la ley sobre régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, publicada en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954, se distinguían a los tipos de condominio en horizontales y verticales, tomando como criterio de distinción en el condominio horizontal los techos y pisos de los departamentos y las paredes

contiguas a los departamentos para señalar respectivamente que se trataba de condominios horizontales o verticales. La ley de 1972 en su artículo primero solo hace referencia a los departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta.

Una vez protocolizada la declaración unilateral de la voluntad del propietario o propietarios, el primer testimonio de la escritura donde conste dicha declaración debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y sirve como documento suficiente para enajenar por separado los departamentos, viviendas, casas o locales, que quedaron inscritos de manera independiente en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz .

Es indispensable también dar aviso a la tesorería de Distrito Federal acerca de la constitución del régimen de propiedad en condominio para lograr la individualización catastral de dichas viviendas, departamentos o locales.

El artículo 3 de la ley del condominio, establece que se necesita una licencia para que se autorice la construcción de condominios, regulándose dicho precepto en la ley de construcción, sin embargo actualmente en la ley de reordenación urbana ya no se prevé la expedición de dicha licencia para la construcción del condominio.

Es importante destacar que la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio denomina a la escritura en la que se adopta este régimen, como constitutiva y divide el cuerpo de la misma en declaraciones y cláusulas, mismas que deben aparecer y constar en todo contrato para adquirir los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, así como la entrega al interesado de una copia del reglamento del condominio, certificada por Notario Público, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del ordenamiento legal antes citado.

Es importante también señalar que el propio código declara de utilidad pública la constitución del Régimen de Propiedad en condominio así como la regeneración urbana en el Distrito Federal; en este último caso, debe existir declaratoria del Departamento del Distrito Federal, publicarse en el Diario Oficial de la Federación y darse publicidad en periódicos de mayor circulación, teniendo por consecuencia la terminación de los contratos de arrendamiento existentes. Las indemnizaciones que puedan resultar a favor de propietarios o inquilinos así como los demás derechos y obligaciones derivados de la declaratoria serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, entre los interesados, entre las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y las empresas autorizadas para llevarlos a cabo.

El propio Departamento puede adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del condominio. Los propietarios de predios

ubicados en zonas de regeneración urbana estarán exentos del pago de los derechos de construcción y cooperación que establezcan las leyes administrativas correspondientes cuando constituyan condominios en dichos inmuebles .

Las personas que tengan el carácter de arrendatarios de los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en inmuebles comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de inquilinos (aunque en este caso existiría novación de los contratos por cambio de régimen de propiedad), teniendo como beneficio la exención de impuesto sobre traslado de dominio.

En la constitución debe observarse el concepto de propiedad exclusiva, diferenciarse con los bienes de propiedad común y destacar los elementos personales que intervienen y que son los denominados condóminos.

El artículo 11 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, indica que condómino es la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o mas de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo primero y para los efectos de dicha ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El Condómino tiene derecho a lo siguiente:

- a) Exclusividad en su departamento, vivienda, casa o local que haya adquirido y por tanto puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones emanadas de la ley de la materia y las demás que establezca la Escritura constitutiva y el reglamento del condominio, pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos como piezas o recamaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

El incumplimiento de lo antes indicado por parte del condómino, podrá originar según fuera el caso, la rescisión del contrato, la obligación de reparar los daños y perjuicios que cause a los demás y podrá ser demandado en los términos del artículo 38 de la ley de la materia, para obligar al condómino a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del reglamento del condominio y será procedente el ejercicio de dicha acción cuando se resuelva en la asamblea por un mínimo del 75% de Condóminos.

También se requiere el citado quórum de 75% para la extinción voluntaria del Régimen de propiedad en Condominio, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje mas alto; además de cumplir las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbanas y otras que fueren aplicables, bajo la

responsabilidad del notario publico y en su caso del director del Registro Publico de la Propiedad.

b) Derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, que conforme al articulo 13 de la ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal son:

*Articulo 13: "Son objeto de propiedad común:*

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general;*
- II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, mas los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;*
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción, o reunión social y*

*otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;*

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

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

Así mismo se considera de propiedad común, pero solo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

De acuerdo al artículo 16 de la ley en comento, cada condómino debe hacer uso de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destinos ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

En la propia ley se distingue a los condominios financiados o construidos por entidades oficiales, las que reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia a

que se refiere el artículo 9 de la multicitada ley sobre el régimen de propiedad en condominio; el mismo régimen prevé una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de arrendatarios que estén ocupando un departamento, vivienda, casa o local dentro del área ya regenerada. No estará sujeto al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de estos, ya que dicho derecho se establece en primer lugar a favor del arrendatario al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el inmueble de que se trate; y en segundo lugar, a favor de las entidades oficiales que hayan constituido el condominio o financiado éste.

El derecho del tanto deberá ser notificado por el propietario al arrendatario y en su caso a la entidad oficial que haya financiado o constituido el condominio; la notificación se hará a través del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con la expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la compra venta, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes manifieste el arrendatario su voluntad de ejercer el derecho del tanto. La consecuencia de no dar la notificación a que se hizo mención en el párrafo precedente, puede provocar una subrogación en lugar del adquirente por el arrendatario o la Entidad Pública que haya financiado o construido el condominio, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra venta, siempre que haga uso del derecho de retracto, con la exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor hubiese respetado el derecho del tanto.

En el evento de que la notificación se hubiese efectuado a través del administrador del inmueble, este debe comprobar ante el fedatario público, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación del derecho del tanto.

En el artículo 21 de la ley de que se trata se establece la prohibición de que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por entidades oficiales, excepto si son ocupados por integrantes de la misma familia, caso contrario dará lugar a la rescisión del contrato o bien a la acción derivada de la asamblea de condóminos, para que venda sus derechos el infractor, hasta en subasta pública.

#### Derechos genéricos de los Condóminos

a) Cada condómino u ocupante deberá usar su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila y en consecuencia no puede destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente o que deban presumirse conforme a la naturaleza del

condominio y su ubicación; por tanto los condóminos tienen derecho a gozar de la tranquilidad, estabilidad, seguridad, salubridad y comodidades del condominio.

b) Gozar de los servicios comunes e instalaciones generales y en caso de hacer mal uso de estos el condómino infractor de tales derechos será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como a reparar los daños y perjuicios ocasionados e incluso ejercer la acción de la asamblea de condóminos para la venta de sus derechos.

c) En principio todos los condóminos gozan de los mismos derechos, salvo que en el reglamento del condominio se establece lo contrario. Los condóminos de la planta baja no pueden ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares; así mismo los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

d) Derecho de hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, sin que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

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

e) Derecho a que luzca la fachada del edificio sin que desentone del conjunto o perjudique a la estética general del inmueble.

Es sido muy discutido si ha de considerarse a los partícipes en el condominio obligados frente a terceros de forma solidaria, sobre esto el autor Solis dice:

*"La solución del problema puede hallarse estimando que las relaciones pueden dividirse en en externas cuando se da entre condóminos y terceros e internas cuando se da entre condóminos, esto no supone necesariamente considerar que la obligación de todos los partícipes en el condominio sea solidaria respecto al tercero, la obligación solidaria surgirá solo entre el tercero y las personas singulares que con el hallan estipulado el contrato, si en este no existen cláusulas idoneas para excluir tal solidaridad."<sup>12</sup>*

Reglas para obras en los bienes comunes e instalaciones generales.

1. A través del administrador deben realizarse las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente bastando para su realización, la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad de algún otro acuerdo de los

---

<sup>12</sup> SOLIS Lino. "El Condominio en los Edificios." Editorial Librería Bosch, Barcelona, España, 1968. P. 72.

condóminos, siempre y cuando se hagan con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

2. Siempre es responsable el enajenante, de los vicios de construcción del condominio y los condóminos pueden repetir contra aquel o hacer efectiva la fianza que haya exhibido el enajenante para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta, cuando los mismos condóminos realicen las obras de reparación conducentes.

3. Las reparaciones o reposiciones urgentes pueden ser efectuadas directamente por los condóminos, en caso en que no exista administrador.

4. Se prohíben obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad, y conservación o afecten la comodidad del condominio, así como las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño.

### III. II ORGANIZACION

Dentro de la estructura del condominio se puede apreciar que existen diversos órganos, uno que es el deliberatorio y lo constituye la asamblea de condóminos; la persona que ejecuta las decisiones de la asamblea y que se denomina administración; y un órgano de vigilancia que se encarga básicamente de cerciorarse de que el administrador ejecute las decisiones de la asamblea. Lo anterior es similar a lo que ocurre en la organización de una persona moral ya sea de naturaleza civil, mercantil, administrativa o del llamado derecho social, respectivamente por ejemplo: La asociación civil, la sociedad anónima, las sociedades nacionales del crédito y los sindicatos, en los que existe un órgano deliberatorio llámese junta de socios, asamblea de accionistas, consejo directivo o asamblea de sindicalizados; alguien quien ejecuta las resoluciones de la asamblea, como pueden ser los directores, consejo de administración, administrador, comité ejecutivo y un órgano de vigilancia.

La asamblea de condóminos, señala el artículo 27 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio, es el órgano supremo del condominio, haciendo mención de dos tipos: las especiales que son cuando se reúnen para tratar los

asuntos derivados del artículo 36 de dicha ley y las generales en donde se tratan los demás

**REGLAS QUE DEBEN OBSERVARSE PARA LA CELEBRACION DE ASAMBLEAS**  
**GENERALES**

- 1) Deben celebrarse por lo menos una vez al año y deben acudir todos los condóminos, cuantas veces sean convocados conforme a la ley de la materia y el reglamento del condominio.
  
  - 2) Los condóminos gozan de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, representen del total del condominio, a menos que el condómino aún no sea propietario porque realizó una compraventa con reserva de dominio, o si existe crédito hipotecario, en cuyo caso el porcentaje en sus votos se reducirá en la proporción del precio pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.
  
  - 3) El voto es personal, nominal y directo aunque en el reglamento se puede facultar la representación y determinar otros procedimientos.
- Las resoluciones de la asamblea se toman por mayoría simple de votos, salvo en los casos en que la ley y el reglamento determinen una mayoría cualificada; en el caso de

que un condómino represente el 50% de los votos se necesita además el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos.

4) Las asambleas deben presidirse en la forma prevista en el reglamento del condominio y deben fungir como secretario el administrador del condominio. Corresponde mencionar, que en este caso existe una diferencia con las personas morales ya que en estas las asambleas son generalmente presididas por el órgano de administración.

5) El secretario debe llevar un libro de actas que debe estar autorizado por el Departamento del Distrito Federal, siendo competente actualmente la Procuraduría Social de dicha dependencia.

Las actas serán autorizadas con la fe del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o de quien lo sustituya. José Luis Ordoñez Ruiz, en su libro Nuevo Manual para la Administración de Condominios, indica que el 25% de los condóminos o más pueden requerir la presencia de un notario publico o un representante de la Delegación correspondiente del Distrito Federal para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del comité de vigilancia.

6) El secretario debe tener a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro de actas y debe informar por escrito a cada uno de los interesados

las resoluciones que adopte la asamblea. Este punto tiene convergencia con las obligaciones del secretario de asamblea de accionistas de una sociedad anónima pero difiere de esta en que aquella el secretario debe permitir a los acreedores registrados revisar el libro de actas y también difiere en el informe por escrito a cada uno sobre lo resuelto en la asamblea.

### CONVOCATORIA

La convocatoria debe hacerse a través del administrador, cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de la asamblea, indicando el lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados mediante nota por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado. Además el administrador colocará la convocatoria en uno o mas lugares visibles en el condominio. \_

La excepción de la convocatoria efectuada por el administrador se da cuando los condóminos y acreedores registrados, acrediten ante juez competente (civil), que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

Igualmente la otra excepción se encuentra en el comité de vigilancia para efecto de informar a la asamblea de incumplimientos de los condóminos o cuando a su juicio el administrador haya incurrido en irregularidades y en casos de suma urgencia se convocará a la asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

Este último punto es totalmente subjetivo y la ley no señala cuales son las causas de suma urgencia, lo que puede dar lugar a conflictos que pueden resolverse informalmente a través de la Procuraduría Social del departamento del Distrito Federal.

#### Funciones de la Asamblea

1. Designar y revocar el cargo de administración de acuerdo al reglamento del condominio, con excepción de los que funjan por el primer año, que serán nombrados por los condóminos que otorguen la escritura constitutiva pudiendo ser condómino o persona ajena; y en este caso deberá fijarse remuneración y si es condómino debe desempeñarlo gratuitamente.
2. Fijar las responsabilidades del administrador y las que sean a cargo de los condóminos por actos de aquel.

3. Nombrar y remover el comité de vigilancia que puede constituirse con una o hasta tres personas. Es conveniente acotar que si se trata de un comité deberán ser dos o mas personas o bien cambiar el término por cargo de vigilancia, el cual puede desempeñarlo a través de una persona o colegiadamente hasta tres personas.
4. Determinar la clase y monto de garantía que debe otorgar el administrador sobre el fiel desempeño de su función.
5. Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta anual que presente el administrador.
6. Aprobar en su caso, previa discusión, el presupuesto de gastos para el año siguiente.
7. Fijar las cuotas que integren el fondo destinado para gastos de mantenimiento y administración; así como otro fondo de reserva para la adquisición o reparación de implementos y maquinaria que deba tener el condominio, dichos pagos pueden dividirse en mensualidades, que habrá de cubrirse por adelantado, haciendo los pagos los condóminos en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local.

8. Las aportaciones a que se hace alusión en el punto 7 anterior deberán determinarse en el reglamento del condominio. La ley señala que mientras el fondo de reserva no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista, es decir en los llamados instrumentos de deuda como los CETES, BONDES y UDIBONOS o papel comercial emitido por particulares pero que pueden pagarse a la vista. El fondo para mantenimiento y administración debe ser bastante para que cubra los gastos de 3 meses.
  
9. Realizar las promociones necesarias ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva o cualquier otra disposición jurídica aplicable.
  
10. Dar instrucciones al administrador para el cuidado y vigilancia de los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad . Los conflictos que surjan con motivo de la contigüidad del condominio o la prestación de dichos servicios se resolverán en las asambleas reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya.
  
11. Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo en los casos y con los requisitos que prevén la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables.

Funciones del Administrador

- 1) Llevar debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal (Procuraduría Social) un libro de registro de acreedores que manifiesten la voluntad de concurrir a las asambleas generales, dichas manifestaciones deberán hacerse dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el mes de enero de cada año. En el libro se anotaran el consenso de acreedores y deudores sobre los saldos pendientes de cubrirse, y en caso de existir discrepancia se anotaran los saldos que determine el comité de vigilancia, señalando la proporción correspondiente a cada uno de ellos, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate; la validez de este registro será de tres meses únicamente.
  
- 2) Supervisar los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de todos los condóminos.
  
- 3) Conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo pueden ser consultados por los condóminos.
  
- 4) Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.

5) Realizar todas las actas de administración y conservación, entendiendo por administración la que indica Ernesto Gutiérrez y González en su obra "El patrimonio Pecuniario o moral o derechos de la personalidad", distinguiendo tres tipos de patrimonio: Patrimonio de Derecho común, que es aquel en donde los actos son tendientes a conservar el patrimonio, patrimonio explotación es aquel que tiende a incrementar el patrimonio y cada enajenación, constituye un acto de administración, y finalmente el patrimonio de liquidación, son actos de administración, todos aquellos tienden a disgregar el patrimonio. En el caso del condominio es un patrimonio de derecho común, por lo que todos los actos para conservarlos serán actos de administración, mientras que los actos para disgregarlo, serán actos de dominio.

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

7) Ejecutar los acuerdos emitidos por la asamblea, a menos que en esta se indique a otra persona.

8) Obtener de los condóminos las cuotas que les corresponda aportar para integrar los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva.

9) Efectuar las erogaciones de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo de que se trate y en los términos que señale el propio reglamento del condominio.

10) Otorgar los recibos que les corresponda a cada condómino, por las aportaciones efectuadas para integrar los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, expresando en su caso las cantidades a cargo de los condóminos.

11) Entregar mensualmente a cada condómino, acusando el recibo correspondiente, un estado de cuenta que contenga una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, un estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de pagarse y el saldo del fondo de mantenimiento y administración teniendo el condómino un plazo de 5 días para objetarlo.

12) Convocar a la asamblea por lo menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, señalando el lugar dentro del condominio, así como la hora y día en que se celebrara, incluyendo la orden del día.

13) Aquellos condóminos que pongan en peligro la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, exigir en representación de los demás condóminos las responsabilidades en que incurrieran.

14) Observar cabalmente las disposiciones de la ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva.

Ahora bien conforme al artículo 33 de la ley de la materia, el administrador tiene facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con la facultad de absolver posiciones. En este caso puede afirmarse que el administrador de los condóminos tiene una representación legal que aunque la ley dice que es de los condóminos, por el contenido de las facultades y atendiendo a lo que señala el artículo 24 de la propia ley pareciera dotar aunque de manera sutil al condominio de personalidad jurídica.

#### *Facultades del órgano de vigilancia*

Este lo constituye como ya lo señalé en apartados anteriores, el comité de vigilancia, que puede estar integrado por una y hasta tres personas y sus facultades son:

1. Vigilar que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general de condóminos y verificar que lleve a cabo las funciones derivadas del artículo 31 de la

ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

2. Cuidar que el administrador lleve, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, el libro de registro de acreedores y de que cumpla con las inscripciones y la expedición de constancia a los interesados.

3. Determinar las obras necesarias para mantener al condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.

4. Revisar los estados de cuenta que debe rendir el administrador a la asamblea general.

5. Verificar la inversión del fondo de reserva.

6. Proporcionar a la asamblea general las observaciones que tenga sobre la administración del condominio.

7. Mantener informada a la asamblea respecto del incumplimiento de los condóminos.

8. Coadyuvar con el administrador sobre el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

9. Convocar a la asamblea de condóminos cuando el administrador no lo haga a su requerimiento, dentro de los tres días siguientes a dicho requerimiento.

10. Informar a la asamblea sobre las irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste, para que comparezca a la asamblea de que se trata.

En este orden de ideas, puede inferirse que la organización de un condominio frente a sociedades civiles, sociedades mercantiles, sindicatos y otras personas morales son muy similares, puesto que en todas estas personas existen tres órganos invariablemente, que son: el deliberatorio o de decisión, ya sea que se llame junta de socios, asamblea general de accionistas, asamblea de agremiados, etc. y en el condominio aparece la asamblea general de condóminos, además de la asamblea especial; el órgano de ejecución, denominado en algunos casos patronato, consejo de administración, administrador único, gerente o secretario general y que en el caso concreto del condominio se denomina administrador del condominio; y por último, el órgano de vigilancia que en algunos casos se llama comisario, comité de vigilancia, secretario de vigilancia y que en el condominio se denomina comité de vigilancia.

Dentro de las personas morales, las facultades de representación del órgano de ejecución derivan de la ley y por eso adquieren el calificativo de representante legal; dicha representación legal también la recoge aunque de manera tímida, la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal ya que le confiere al administrador facultades para administrar bienes y para pleitos y cobranzas e inclusive con facultad de absolver posiciones, es decir la confesional que no sería la de los condóminos ya que estos pueden estar en pugna, sino sería la del condominio en aras de su conservación, como se deduce del texto y contexto del artículo 24 de la multicitada ley.

A mayor abundamiento, el condominio posee un reglamento que contiene de una manera específica los derechos y obligaciones de los condóminos sobre los bienes de uso común, las medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, la forma de convocar a las asambleas y la persona que la presidirá, la forma de designar al administrador, los requisitos que debe tener, las bases de remuneración para el administrador y los casos de remoción, funciones y requisitos para designar al comité de vigilancia; en sí el reglamento equivaldría a los estatutos de una sociedad, independientemente de que la ley se refiera de manera general a la escritura constitutiva del condominio.

Solis ha definido al reglamento del condominio como:

*“ El resultado de un acuerdo entre los diversos propietarios, interesados en el uso o administración de las cosas comunes, el reparto de los gastos, la tutela del*

*aspecto arquitectónico de la construcción. Con tal acuerdo los propietarios tienden a regular intereses comunes para asegurarse así mismos, el mejor posible disfrute de las cosas propias.*"<sup>13</sup>

### III.III Extinción del Condominio

Los casos de extinción que prevé la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Distrito Federal los contemplan los artículos 44 y 45, bajo el rubro destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

Aquí encontramos quizá, la única diferencia respecto a las personas morales, ya que estas por acuerdo de la asamblea pueden disolverse y liquidarse, mientras que en el caso del condominio solo contempla la posibilidad de extinguir el condominio por destrucción total o con una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria.

Sin embargo el propio artículo 44 prevé que el 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, la venta de acuerdo con las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana.

---

<sup>13</sup> SOLIS Lino. Ob. Cit.pag241 y 242.

En el caso que la destrucción no alcance la gravedad que se indica, los acuerdos tomados por los condóminos deberán representar el 75% y si en ambos casos el acuerdo es por la reconstrucción, los otros condóminos en minoría están obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o enajenar sus derechos; en este caso, la enajenación puede darse en favor de la mayoría si en ella convienen con las minoritarias, pero será forzoso a los seis meses al precio de avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no han logrado la enajenación.

Para el caso de la ruina o vetustez del condominio el 51% de los condóminos puede resolver, previ6 dictamen de las autoridades, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta.

No existe razón alguna para que en caso de que los condóminos estuviesen de acuerdo en disolver el condominio, si por asamblea totalitaria así lo decidieren, teniendo como limites el plan director y las restricciones urbanísticas que existan en la zona que pretendan para disolver al condominio, o por alguna otra limitación del propio gobierno del Distrito Federal.

Desde luego por razones de su naturaleza no podrían declararse en suspensión de pagos o en concurso frente a terceros acreedores pero sin que esto limite el que pudiera tener personalidad jurídica.

#### III.IV Disposiciones Administrativas

Dentro de las disposiciones administrativas encontramos en primer término el acuerdo por el que se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de enero de 1989 y que en su considerando señala que es necesario satisfacer la demanda de la población del Distrito Federal en el sentido de recibir una mejor, expedita y eficiente atención por parte de los servidores públicos del Departamento del Distrito Federal y sobre todo en cuanto a los órganos de colaboración vecinal y ciudadana.

Dicho acuerdo consta de 17 artículos y 6 transitorios y se crea la denominada Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal como un órgano desconcentrado de este y por tanto dotado de autonomía financiera, técnica, administrativa y operativa y su actuación e interacción debe hacerse con los particulares teniendo entre sus principales funciones la recepción de quejas e inconformidades de los particulares sobre irregularidades en la prestación de servicios públicos a cargo del Departamento del Distrito Federal.

El día 17 de julio de 1989 se publicó el manual de organización de la procuraduría Social del Distrito Federal, en el que se establece el instrumento jurídico que determina la estructura orgánica, funciones, sistema de comunicación y coordinación y principales procedimientos administrativos ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.

El referido manual cuenta con 29 artículos de los cuales tres son transitorios, destacándose entre ellos la fracción III del artículo primero y el artículo veinte, los que respectivamente disponen lo siguiente: la Procuraduría Social tiene por objeto orientar, informar y asesorar a los poseedores, adquirentes de viviendas de interés social, en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos para obtener su adquisición y a la administración del inmueble en el caso de condominios de carácter vecinal, cuando esta corresponda a los condóminos pudiendo designar de entre ellos, a falta de acuerdo de los mismos al responsable de la administración, cuyo cargo no podrá exceder de tres años. Así mismo debe procurar 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.

El artículo 20 señala que la Procuraduría Social es competente para conocer de los casos de controversias entre condóminos de carácter vecinal en asuntos relacionados con la prestación de un servicio público. Al recibir la queja la procuraduría debe citar a las partes personalmente para que comparezcan y

procurar la conciliación entre ellas; sino comparecen o no logran la conciliación, la Procuraduría social decidirá, tratándose de condóminos, lo que considere conveniente, pero siempre sujetándose a la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el manual de organización de la procuraduría se prevé la siguiente estructura:

- a) Un procurador social
- b) Un subprocurador de inconformidades
- c) Un subprocurador de recomendaciones
- d) Un coordinador ejecutivo de informática y administración
- e) Un director general de quejas
- f) Un director general de recomendaciones
- g) Las unidades auxiliares que estime convenientes el procurador social.

Los anteriores servidores públicos se consideran trabajadores de confianza y por tanto forman parte del personal civil del Departamento del Distrito Federal y se rigen por el apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las quejas o inconformidades no requieren de formalidad alguna y por tanto pueden ser verbales, pero debe acreditar el quejoso su interés jurídico, salvo

tratándose de la negativa o deficiencia en la prestación de un servicio público del Gobierno del Distrito Federal.

Por otra parte el día 22 de abril de 1972 fue promulgada por el congreso de los Estados Unidos Mexicanos, la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT), la que se considera de utilidad social y observancia general para toda la República, creándose un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio denominado Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para trabajadores.

Corresponde mencionar que con la entrada en vigor de la ley de el Sistema de Ahorro para el Retiro, la administración de las cuotas de vivienda le corresponde a las administradoras de fondos para el retiro.

Sin embargo es importante señalar lo dispuesto por el artículo 42 de la ley del INFONAVIT que se refiere al destino de los recursos que son básicamente para financiar la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, quedando autorizado el INFONAVIT para descontar a las entidades financieras que cuenten con autorización de la SHCP, los financiamientos que hayan otorgado para aplicarse a la construcción de conjuntos habitacionales.

Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por el instituto deben destinarse:

- 1) Adquisición en propiedad de habitaciones
- 2) Construcción de viviendas
- 3) Reparación, ampliación o mejoras de habitaciones
- 4) Pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

Los contratos y las operaciones relacionados con el desarrollo y ejecución de los conjuntos y habitaciones que se edifiquen con financiamiento del INFONAVIT, están exentos del pago de toda clase de impuestos, aunque en principio de acuerdo al Código Financiero del Distrito Federal todos son sujetos del pago de impuestos y por excepción solo aquellas instituciones o personas que por virtud de una ley especial queden exentas como es este caso, así como también están exentas al pago de los derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y en su caso el precio de venta será el de el avalúo de las viviendas.

Así mismo la citada ley establece que la Constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financia el INFONAVIT podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos e inscribirse en el registro público de la propiedad que corresponda, teniendo la obligación el registro de dar constancia sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Esta disposición me parece peligrosa e inequitativa, ya que deroga no solo la ley sobre el régimen de

propiedad en condominio, sino los artículos conducentes de los códigos civiles de cada entidad federativa, de las leyes del notariado y de los reglamentos públicos locales; contraviniendo la autonomía de los estados y resultando perjudicados aquellos trabajadores que adquieran vivienda en condominio no financiada con recursos de INFONAVIT, no obstante que en un último párrafo hace extensivo a los trabajadores de dicha institución que realicen compraventas de casa habitación, siempre y cuando sean para su uso y el monto no supere el valor asignado para viviendas similares financiadas por el INFONAVIT.

Es importante destacar los artículos 38 a 40, 43bis de la citada ley que fueron reformados con motivo de la promulgación de la Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro; el decreto fue publicado en el Diario oficial de la Federación el seis de enero de 1997.

Los artículos en comentario se refieren básicamente a las administradores de fondos para el retiro y a las empresas operadoras de la base de datos nacional del SAR (solo existe una y se denomina PROCESAR S.A. de C.V, constituida por Afores con la serie A y algunas Instituciones de crédito receptoras con la serie B) donde se establece la obligación de proporcionar al Instituto la información correspondiente a las aportaciones y descuentos en términos de la ley de los sistemas de ahorro para el retiro; la creación de la subcuenta de vivienda que no se hubiese aplicado a algunos

de los conceptos para adquirir, construir, reparar o pagar pasivos relativos a vivienda debe transferirse a las Afores para la contratación de la pensión correspondiente.

Es opinable la aplicación de la ley del INFONAVIT en materia de conjuntos habitacionales en condominio no financiados por el propio Instituto, ya que hace extensiva una ley invadiendo la soberana que tienen las entidades federativas para autodeterminarse en cuanto a su legislación local y por otro lado trata desigual a los iguales violando el artículo primero de la Constitución Federal ya que los beneficios de carácter fiscal y de pago de derechos y de impuestos locales no se aplican a los no derecho habientes del INFONAVIT.

## **CAPÍTULO IV**

### **EL CONDOMINIO Y LA PERSONALIDAD JURÍDICA**

La exposición de motivos de la ley sobre el régimen de Propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto, que tuvo vigencia en la década de los cincuentas hasta los ochentas haciendo referencia a la ley que abrogó del régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales publicado el día 11 de enero de 1955 en el diario oficial de la federación, cumplió su cometido ya que a su amparo se constituyeron y multiplicaron en el D.F., unidades habitacionales en las que concurre la copropiedad sobre elementos comunes y el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales.

No obstante lo anterior dicha exposición de motivos reconoce que se requiere hacer más ágil la legislación sobre condominio, debido a la explosión demográfica en la ciudad de México y su consecuencia lógica: desigualdad en los niveles de vida que el derecho social debe evitar, a través de una fórmula para proporcionar habitaciones higiénicas y accesibles que permitan el bienestar social, ahorro familiar en tiempo y en dinero para trasladarse a los centros de trabajo y abastecimiento y de recreación, con los medios de transporte suficientes.

Corresponde mencionar que la mayoría de las personas en la ciudad de México viven como inquilinos sin la posibilidad de constituir aunque sea un pequeño patrimonio familiar, que garantice el cumplimiento de principios de orden social indispensables para el respeto de la dignidad humana .

En la misma exposición de motivos se declara que en los casos de regeneración urbana es de interés público, precisar que bienes son objeto de propiedad exclusiva y cuales de uso común, además de obligar a que se cree un reglamento por cada condominio constituido y que para asegurar la convivencia pacífica y ordenada puede demandarse incluso la desocupación del local o vivienda propiedad del condómino o del habitante del inmueble, previendo una administración del condominio a través de la figura del administrador el cual tiene una serie de obligaciones que permita tener condiciones favorables de salubridad y seguridad del condominio previendo además la constitución de un fondo para gastos de mantenimiento y administración que incluye en su caso los emolumentos del administrador.

Otro aspecto igualmente importante es el carácter de título ejecutivo que tienen los recibos emitidos para el cobro del importe de las cuotas para gastos comunes no fueron cubiertos, que además causan intereses, pudiendo llegar el caso de que el demandado pueda privarse de sus derechos de condómino.

En la vigente ley prevé de manera detallada los órganos que deben integrar el condominio como son la asamblea de condóminos la que regula como órgano supremo, los derechos corporativos en cuanto al voto y la posibilidad de ser electo como administrador, las facultades que tiene la asamblea que de manera enunciativa las contiene en doce fracciones en el artículo 29; el cargo de administrador el que tiene de manera enunciativa 15 funciones dentro de las que destaca llevar el libro de registro de acreedores, conservar la documentación relacionada al condominio, realizar todos los actos de administración y conservación incluyendo la contratación de suministro de energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, efectuar los gastos de mantenimiento otorgando el recibo correspondiente así como hacer rendición de cuentas; el comité de vigilancia al que se le otorgan atribuciones y deberes en quince fracciones.

De una manera tibia, la ley esboza lo que pretendió el legislador fuese una persona moral, puesto que existe domicilio, órganos: deliberatorio, de ejecución y de vigilancia y con respecto al segundo, el artículo 33 de la vigente ley señala en su parte conducente que el administrador tiene facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones, pero para ejercer otras facultades como las especiales y las que requieren cláusula especial, salvo los casos de extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio o en las unidades y conjuntos

habitacionales con carácter de interés social, necesitaran del acuerdo favorable de los condóminos que en la asamblea represente por lo menos el 51% del valor total del inmueble.

Para finalizar el referido precepto in fine indica que son obligatorias para todos los condóminos, las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base a la ley y al reglamento del condominio.

Como es de verse el legislador, o bien se confundió o fue tímido al querer por una parte que el condominio tuviese las características de una persona moral pero sin el reconocimiento expreso del mismo, por razones tal vez de falta de técnica jurídica o bien de índole política o por razones de carácter fiscal.

José Castan en el prologo que hace al libro del jurista Donderis Tatay, señala que el Dr. Donderis repugna la idea de que sea la ley la que caprichosamente otorgue o niegue la personalidad jurídica a las organizaciones sociales, siendo que la ley unicamente puede prohibir aquellas colectividades que persigan fines ilicitos, es así como el Dr. donderis sostiene:

*“El condominio, como cuerpo orgánico y sujeto colectivo que es, debe merecer el mismo trato de la sociedad mercantil. No hay razón para que se reconozca*

*la personalidad jurídica de la sociedad, que en el fondo es una comunidad de bienes, y no se otorgue igual consideración al condominio.”<sup>14</sup>*

Así mismo, dice Castan, no se trata de un problema de derecho filosófico, sino de derecho legislado y de técnica jurídica; cada legislación positiva debe resolverlo pero no arbitrariamente, sino tomando en cuenta las concepciones y las prácticas imperantes en cada época y lugar sin perder de vista la utilidad que reporte reconocer en el ente social la capacidad de tener un patrimonio propio y asumir obligaciones en su aspecto activo y pasivo, con todas las consecuencias inherentes a la cualidad de sujeto autónomo de derecho.

#### IV.1 PERSONA Y PERSONALIDAD JURIDICA

Es importante señalar que en los países con influencia preponderante del código Civil Francés se usan indistintamente los términos persona moral y persona jurídica.

El término persona jurídica tiene una variedad de significados, por lo que no se puede dejar al apoyo seguro de un determinado derecho, ya que cuando se pasa al plano Internacional las dificultades son mayores, un ejemplo dice de Castro:

---

<sup>14</sup> DONDERIS TATAY, Luis. “La Copropiedad”. Editorial Reus, Madrid, España, 1933, pág.6

*"Es el reconocimiento en el extranjero de las personas jurídicas; en 1951 en la conferencia de la Haya se trató esto, ya que había países donde el término era amplio y otros en donde era más estricto, por lo que se delimitó al contenido mínimo de la personalidad jurídica, diciendo que esta personalidad ha de comprender capacidad para comparecer ante los tribunales, capacidad de poseer bienes, contratar y realizar otros actos jurídicos y que respecto de las sociedades, asociaciones y fundaciones a las que la ley que las rige no les concede la personalidad, pero que les concede una determinada capacidad, estas tendrán en los demás Estados la situación jurídica que les haya reconocido aquella ley."*<sup>15</sup>

El problema de las personas jurídicas empieza en la terminología ya que algunos consideran indebido llamar personas a las colectividades sin embargo, esta denominación ya es universalmente aceptada desde hace varios siglos; se dice que tampoco es unánime llamarles jurídicas, pues también las personas físicas son jurídicas, criticando también el hecho de llamarles morales que según comenta el Dr. Alberto Pacheco:

*"La terminología moral se introdujo en el Derecho considerando que existe una realidad substancial y una unidad moral en estos entes, diciendo que si por persona entendemos una substancia individual o sea, algo que existe en sí y no en*

---

<sup>15</sup> DE CASTRO Y BRAVO Federico. "La Persona Jurídica", Editorial Civitas S.A., Segunda edición, Madrid, España 1984, p. 121

*otro, las personas jurídicas, no son personas, pues para existir necesitan de la persona humana y en el orden jurídico solo el hombre es subsistente, pues no necesita de nadie mas para existir*<sup>16</sup>

En el derecho romano no es posible encontrar ningún texto concluyente del cual se deduzca que el término persona era atribuido directamente a otras realidades distintas a las personas físicas que las integran.

En la edad media el término persona comienza a utilizarse por un canonista llamado Sinibaldo Fieschi, en relación con la universitas, debido a que el Emperador había imputado responsabilidades delictivas a ciudades completas; las autoridades eclesiásticas siguieron el mismo camino llegando a excomulgar a una ciudad. Es así como Fieschi dice que estas colectividades sin inteligencia y voluntad propia no pueden incurrir en interdicción o ser sujetos pasivos de ninguna clase de personas, sin embargo, en su libro *Apparatus in libris quinque Decretalium* dice que las universitas tienen derechos y obligaciones aunque no pueden ser sujetos pasivos de delitos; desde entonces se les empezó a considerar a las universidades, colegios y pueblos como personas ficticias y se les empieza a denominar *personae fictae*, o sea entidades que actúan ficticiamente, como una persona física pero que en realidad no lo son, aunque esto no quiere decir que no existan. Surge una corriente que dice que es correcto llamar persona ficticia a una realidad que no lo es, ya que carece de los

---

<sup>16</sup> PACHECO E. Alberto. "La Persona Jurídica". Editorial Panorama, México 1985 pág. 37

atributos esenciales de racionalidad, individualidad, voluntad e inteligencia de las personas reales, sin embargo la ficticia atribución del término persona no quita realidad a esas substancias, a esa universitas que son realmente algo distinto a la suma de personas físicas que la componen. Es así como la persona ficta tienen un patrimonio y una existencia distinta de la de sus miembros, tiene derechos y deudas propias, y puede desde luego contratar con terceras personas y aún tener créditos y deudas con sus propios miembros.

Posteriormente con Grocio y Puffendorf se reafirma la existencia de estas personas, surgiendo el término persona moral ya que afirman estos cuerpos lo que tienen es una unidad moral y no física; posteriormente, durante la ilustración, se empieza a dar una negación de estas personas jurídicas, admitiendo que la personalidad solo lo es porque esta reconocida por la ley, la cual otorga, quita o restringe la capacidad de estas personas morales.

Con los pandectistas es donde nace la expresión persona jurídica ya que los fines que persiguen son jurídicos y establecen entre si relaciones jurídicas. En los últimos años se ha ido imponiendo una situación formalista para las personas morales y muchos autores han llegado a sostener que en realidad la personalidad no es más que el cumplimiento de unos requisitos formales que la ley pide, y que por lo tanto el nacimiento de la personalidad está en la ley y es una mera concesión del Estado.

Conforme lo señalan Georges Ripert y Marcel Planiol, la persona es una metáfora tomada por los antiguos del lenguaje teatral de los griegos que significaba la máscara, que cubría al actor y cuya función primordial era la de incrementar la voz; la palabra persona deriva de la raíz personare.

Los autores en cita distinguen dos especies de personas, unas denominadas reales, que son seres vivientes; y otras ficticias que solo tienen existencia imaginaria. Las personas reales son los seres humanos por igual, a partir de la supresión de la esclavitud y no obstante que los seres humanos son animales pero racionales, son los únicos a los que puede aplicarse el termino persona y no a los irracionales.

Savigny distingue dos clases de personas jurídicas:

*"Unas con existencia natural o necesaria como las ciudades o comunidades anteriores al estado y otras de condición artificial o contingente cuya vida depende de la voluntad de uno o muchos individuos y las que precisan de la aprobación estatal, estas son las artificiales."*<sup>17</sup>

Ferrara apoyándose en la teoría de la ficción de Von Savigny explica que el concepto de persona puede tener 3 distintas acepciones, a saber:

---

<sup>17</sup> DE CASTRO Y BRAVO Federico. Ob. Cit., p. 173.

- a) Físico-antropológico que quiere decir hombre, que en algunos países latinoamericanos le llaman persona natural.
- b) Teológico-filosófico que quiere decir ente racional, consciente, capaz de querer.
- c) Sentido Jurídico que significa que tiene funciones o cualidades en el derecho, en otras palabras la capacidad.

Este mismo autor a definido a las personas jurídicas como:

*"Asociaciones o instituciones formadas para la consecución de un fin y reconocidas para la ordenación jurídica como sujeto de Derecho"*<sup>18</sup>

Así mismo el citado autor dice que para la existencia de una persona jurídica se requieren los siguientes elementos:

- 1) Una asociación de hombres, es decir una pluralidad de hombres reunidos para la consecución de un fin.
- 2) Un fin que de acuerdo a los principios generales debe ser determinado, posible y lícito.
- 3) El reconocimiento, es decir, lo que hace que las colectividades y organizaciones lleguen a ser personas jurídicas; es el reconocimiento por el derecho objetivo, estableciendo que la única persona natural es el Estado.

---

<sup>18</sup> VENTURA-TRAVERSEY Y GONZALEZ. "Derecho de Propiedad Horizontal". Editorial Bosch, Barcelona, España, 1976 pág 129

Sobre este último inciso es pertinente señalar que la capacidad en las personas físicas es de goce desde el momento mismo de la concepción hasta la muerte del individuo, y la capacidad de ejercicio es la que el individuo adquiere por la mayoría de edad y siempre y cuando no padezca alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial, por adicción a alguna sustancia tóxica; siempre que no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por cualquier otro medio.

La capacidad en los entes morales o personas jurídicas, se da solo la de ejercicio, pues se trata de ficciones legales como lo apunta Savigny, y se encuentra en el objeto social de las personas morales, sean mercantiles, civiles, políticas, sociales o de cualquier otra índole.

El autor de Castro y Bravo en su libro *La Persona Jurídica* hace una distinción entre persona ficta que dice que es una expresión inventada y que se mantuvo por quienes niegan toda realidad a la persona jurídica. Después hablan de persona moral y persona jurídica, criticando la expresión persona moral diciendo:

*“La expresión persona moral no atiende a la esencia del sujeto y la referencia a la moralidad lleva a un orden de ideas distinto del jurídico y prefiere el término*

*persona jurídica porque manifiesta que esta no existe sino para fines jurídicos y que así aparece al lado del hombre como sujeto de las relaciones jurídicas.*<sup>19</sup>

Otra de las cuestiones que se presta a confusión son los atributos de la personalidad y los derechos de la personalidad.

Los primeros, es decir los atributos de la personalidad son:

- a) Nombre: que sirve para distinguir a unas personas de otras .
- b) Capacidad o Estado Jurídico que se compone de cualidades múltiples del cual depende su capacidad y que debe probarse por medios especiales
- c) Patrimonio: que es el conjunto de bienes y derechos que detenta una persona
- d) Domicilio: el cual puede ser legal, convencional o residencia.
- e) Nacionalidad.

El derecho de la personalidad es aquel en que se considera a la persona en si misma y de alguna manera lo organiza socialmente, cuyo objeto es establecer en que condiciones y en que medida el ser humano o sus agrupaciones son sujetos de derecho, tomando en cuenta que cuando se habla de persona y sujeto de derecho son homologas.

---

<sup>19</sup> DE CASTRO Y BRAVO Ob. Cit., p. 172

Corresponde mencionar que los derechos de la personalidad también tienen su origen en el derecho francés y son tomados en una acepción distinta a la señalada anteriormente y que en México desarrolla con amplitud Ernesto Gutierrez y González en su obra "El patrimonio y los derechos de la personalidad". Estos derechos de la personalidad a su vez los subdivide en varios derechos, como los son el de la presencia estética, el de la titularidad de los derechos intelectuales (derechos de autor y propiedad industrial) y los derechos a la libre disposición de los órganos del cuerpo, también llamado derecho somático.

Precisada la aclaración anterior, para efecto del presente trabajo de investigación, utilizaremos el concepto primeramente mencionado, es decir como lo señalaría Ferrara: es un producto del orden jurídico y surge por el reconocimiento del Derecho Objetivo. El hombre es persona no por la naturaleza sino por obra del Derecho.

La afirmación anterior de Ferrara, aunque parezca petulante es cierta si consideramos que el hombre no siempre fue libre, sino que existieron diversas clases sociales como la esclavitud, o bien limitada, como fue el caso de los derechos políticos de las mujeres o la libre capacidad para testar en el antiguo Mundo Romano.

También Buckard se pronuncia en un sentido similar y habla de que debe desterrarse la idea de que la personalidad se encuentre ligada al organismo corporal y psíquico del hombre y que por consiguiente puede encontrarse fuera de él.

Sobre este punto ha sido prolijo el estudio que se ha dado en diversas partes del orbe y ampulosidad con autores como Díez Picazo, Castan Tobefías, Albadalejo, Gitrama, Bonelli, Winsheid, Carnelutti, Planiol y Ripert, que se refieren a los requisitos de la persona jurídica y demás formas de organización humana, para que se les conceda el reconocimiento como personas.

En las personas morales, es menester que cuenten con lo siguiente:

- 1) Nota de permanencia o continuidad.
- 2) Consideración social como una unidad ideal.
- 3) Persecución de un fin supraindividual.
- 4) Mínima organización.

En otras palabras puede decirse que la persona es un concepto que abarca al hombre como ser racional, sujeto de derechos y obligaciones, con la posibilidad de asociarse con otros individuos de su especie y crear otro tipo de personas que permite el Derecho, creando lo que se denomina Personalidad jurídica.

Sobre esto el Dr. Pacheco afirma que:

*"La legislación Mexicana tardó varias décadas para superar la concepción individualista y estatista del reconocimiento de las personas morales y esto lo hizo a través de la legislación mercantil al reconocer verdadera personalidad jurídica a las empresas mercantiles; por el contrario la legislación civil aún conserva resabios de ese positivismo que basa la personalidad jurídica en una graciosa concesión del estado y de ese Jacobinismo que ve con desconfianza las fundaciones u obras pías, a las que sigue controlando hasta casi asfixiarlas"*<sup>20</sup>

#### IV. II. CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONALIDAD.

La personalidad humana comienza con el nacimiento hasta la muerte, como lo señalaban los romanos "pars viscerum matris". En cuanto a la discusión de la personalidad anterior al nacimiento, el antecedente se remonta a las palabras de Justiniano "Qui in ytero sunt intelligentur in rerum natura esse", es decir el hijo no nacido aun es capaz de adquirir derechos tanto en las sucesiones, donaciones y legados, adquisición de nacionalidad, derechos del hijo a la pensión en caso de riesgo de trabajo, sujeto a una condición suspensiva de que el niño nazca vivo y viable.

---

<sup>20</sup> PACHECO, E. Alberto. Ob. Cit. P.104

La extinción de la personalidad se da de dos maneras a saber:

a) Muerte natural. La personalidad se pierde al fallecer y los romanos antiguamente consideraban que la persona dejaba de existir; sin embargo ese mismo derecho admitió que la persona difunta sobrevivía ficticiamente hasta que los herederos aceptaran la sucesión, con la finalidad de evitar que existieran herencias yacentes que perjudica a la propiedad. Actualmente no es que la propiedad del de cujus se prolongue mas allá de su muerte sino que el heredero se remonta en el pasado, en otras palabras para evitar la herencia yacente se atribuye efectos retroactivos a la aceptación del heredero.

b) Muerte civil. Ocurría en la antigüedad cuando una persona adquiría el status de esclavo por no haber cubierto sus deudas o en el derecho francés cuando las personas tomaban estado religiosos se estimaban muertas para el orbe; así mismo hasta mediados del s.XIX padecían de muerte civil los condenados a muerte, los que tenían que realizar trabajos forzosos perpetuos y los deportados.

Corresponde mencionar que es curiosos el efecto que causa la muerte civil, porque ocurren las siguientes consecuencias que se contenían en el código de Napoleon:

1. Apertura de la sucesión
2. Disolución del matrimonio

3. Perdida de los derechos cívicos y políticos

4. Perdida de los derechos civiles

Los efectos positivos de la personalidad son la de obtener lo siguiente:

a) Nombre patronímico, que consiste en distinguir a una persona de otra como miembro de una familia; en nuestra sociedad eminentemente de corte masculino, prevalece el del padre, mismo que se transmitió no solo a los hijos sino a la esposa.

El nombre también le es aplicable a las personas morales para distinguirlas unas de las otras; en el caso concreto en nuestro país, la ley de inversiones extranjeras publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993 señala como requisito previo para probar el nombre, someterlo a la aprobación de la Secretaría de Relaciones Exteriores y en su caso inscribirse en el registro que le corresponde.

Las sociedades mercantiles se inscriben en el registro público de comercio de la localidad del domicilio; las sociedades y asociaciones civiles se inscriben en el registro público de la propiedad también del lugar donde establezcan su domicilio; los sindicatos según la rama o actividad a la que pertenezcan deben inscribirse en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, en la Junta Federal o Local de conciliación y arbitraje de que se trate; las sociedades cooperativas ante la Secretaría de Comercio

y Fomento Industrial y entre otras las asociaciones religiosas, que deben registrarse en la Secretaría de Gobernación.

b) Domicilio: que puede implicar el lugar físico donde se encuentre el principal asiento de la administración, el que por razón natural es el lugar donde se encuentre la habitación o local o locales comerciales, independientemente de que exista un domicilio convencional o un domicilio fiscal.

Pothier indica que la determinación del domicilio tiene importantes efectos prácticos a los que el clasifica de la siguiente manera:

1. Envío de comunicaciones, que tiene que ver con el ofrecimiento de pago, cita para diligencia de conciliación ante juez de paz; interpelación o requerimiento.
2. Determinación de la competencia bajo el aforismo romano "actor sequitur forum rei" que es la que establece el código de procedimientos respecto a todas las acciones personales y de muebles.
3. Lugar de ejercicio a ciertos derechos. La regla general es que toda persona puede celebrar contratos para adquirir obligaciones, vender, comprar o hipotecar sus bienes cualquiera que sea el lugar donde se encuentren. Por excepción, se encuentran derechos cuyo ejercicio esta localizado, tal es el caso del matrimonio que debe realizarse en el domicilio del municipio de la persona interesada; la emancipación ante el juez de paz del domicilio; el derecho de votar, etc.

4. Medidas de publicidad como cuando se produce un hecho que modifica la capacidad de una persona es el caso de la sentencia de interdicción; cuando se obtiene un cambio en las capitulaciones matrimoniales o cuando haya que realizar avisos y edictos.

5. Centralización de los intereses económicos como en los casos de la tutela; en los juicios de quiebra por lo que hace a su declaración, nombramiento del síndico, junta de acreedores y en el caso de muerte en el juicio sucesorio ya sea por vía legítima o bien testamentaria.

La doctrina ha escrito con abundancia sobre el tema de la personalidad ficticia, también denominada moral o jurídica. Las doctrinas o teorías sobre las también llamadas personas colectivas cuyo representante más prominente es Von Savigny, el que tomando en consideración las ideas de Windscheid sobre el derecho subjetivo, concluye que las llamadas personas morales son seres creados artificialmente, con posibilidad de tener un patrimonio.

Los argumentos de Savigny se basan en la premisa de que persona es todo ente capaz de adquirir obligaciones y derechos que solo pueden tenerlos los entes dotados de voluntad y por tanto la subjetividad jurídica de las personas colectivas es resultado de una ficción subjetiva, ya que tales entes carecen de albedrío. Que las personas colectivas son seres ficticios no significa que carezcan de substrato real,

simplemente la ley considera que tiene una voluntad externada a través de una persona física y que en su conjunto es lo que le atribuye la personalidad jurídica.

Ferrara critica la teoría de la ficción y le formula las siguientes objeciones, por lo siguiente:

- 1) Es una falsa concepción del derecho subjetivo, ya que no es verdad que la capacidad jurídica se encuentre determinada por la facultad de querer. Como ejemplo se encuentran los infantes que son sujetos de derecho aunque carecen de capacidad jurídica, por otro lado, el que las sociedades mercantiles carezcan de voluntad propia no por eso pueda considerarseles como sujetos jurídicos.
- 2) Los únicos órganos que deberían considerarse como sujetos de derechos y obligaciones de la corporación serían los representantes, ya que estos tienen voluntad y obran en representación de la persona moral.
- 3) Las personas colectivas no son entes ficticios sino poderosas individualidades sociales que realizan un papel importantísimo, ya que desconocer corporaciones como la "Coca Cola" o la "Ford Motor Company" que existen a través de su infraestructura y de los productos vendidos por muchos años por todo el planeta no puede hablarse de ficción.
- 4) Las corporaciones como personas jurídicas creadas artificialmente por el legislador como una limitación para su relación patrimonial no se justifica, porque los entes

colectivos poseen múltiples derechos extra patrimoniales como el avío o los honoríficos.

5) Si en todos los casos las personas jurídicas son seres ficticios creados por ley, no podría explicarse al Estado, porque éste, al ser una persona jurídica colectiva creadora de todas las ficciones llamadas personas jurídicas no podría crearse así mismo, existiendo el cuestionamiento de quien es, en todo caso, el creador de la ficción estatal.

El pandectista Brinz esgrime la teoría de los derechos sin sujeto y parte de la división de los patrimonios personales y los denominados patrimonios afectos a un fin; los de las personas pertenecen a un sujeto, los impersonales no tienen dueño pero tienen una finalidad especial; esto no implica que no tengan derechos, es decir, estos existen en función de la finalidad a la cual están afectados.

La esencia de las personas colectivas según Brinz, es que es un conjunto de bienes destinados a un fin, y para tal efecto defiende el siguiente razonamiento:

1. De la no aceptación de un sujeto fingido o artificial, sino de bienes o cosas unidas entre si y destinadas a un fin específico.
2. Razonamiento de carácter histórico basado en el derecho romano sobre los llamados res nullius, que son aquellos bienes muebles que no pertenecen a persona alguna en particular y sin embargo están bajo la protección del derecho.

Kuntz critica esta teoría puesto que no pueden existir derechos sin sujeto o en otras palabras no puede existir un patrimonio autónomo o sin dueño ya que el patrimonio es una noción que se encuentra de manera inseparable al concepto de persona haciendo un símil al que existe entre las ideas de substancia y atributo.

Las teorías realistas son aquellas que tienen en común que el sujeto de derecho no coincide con el de hombre ni se haya referido exclusivamente a los seres dotados de voluntad, pudiendo existir múltiples sujetos de derecho distintos de las llamadas personas físicas.

Como una cita tenemos las teorías denominadas organistas, entre ellas la teoría del alma colectiva, la del organismo social y las que atienden esencialmente el aspecto jurídico como las de Ferrara y Kelsen. Se les denomina organistas porque los entes colectivos se comparan con el ser humano dotado de diversos órganos que le permiten pensar, moverse, tomar decisiones y ejecutarlas.

Llegó a tal grado de exageración de estas teorías como en los postulados de Lilien Feld y Schaeffl que llegaron a señalar que el primer ministro sería la nariz de un Estado, y de Otto Gierke conocida con el nombre de teoría del organismo social, establece que la persona colectiva no se contrapone a los miembros contra un tercero, sino que se liga orgánicamente con ellos.

Teoría de las personas jurídicas colectivas de Francisco Ferrara. Estas las define como asociaciones o instituciones formadas para la consecución de un fin y reconocidas por la ordenación jurídica como sujetos de derecho, destacando tres elementos importantes:

1. Asociación de hombres que comprende las corporaciones de índole voluntaria así como las que surgen naturalmente, en virtud de los vínculos familiares y de las condiciones sociales. Estos elementos, es decir la asociación de hombres es indispensable para la vida de las sociedades mercantiles, las de beneficencia las deportivas o culturales o con fines profesionales y otras que se determinan en función del territorio como en los casos de los municipios y el Estado.
2. El fin a cuyo logro se encuentren destinadas y es el que determina que sean personas jurídicas de interés privado o de utilidad pública, o bien que sus fines sean generales en contra posición de especiales o fines típicos serían los fijados por la ley o los atípicos.
3. Reconocimiento por el Derecho objetivo, en otras palabras, la pluralidad de individuos se transforma en un sujeto único diversos a las personas físicas que lo integran.

Sin embargo Eduardo García Maynez critica esta teoría porque en esencia es la misma que la de Savigny; sin embargo no aporta un concepto o teoría diferente

para abordar el tema de la personalidad jurídica, lo que nos permite concluir que en derecho existe aun una nebulosidad para entender que es una persona moral y por tanto aplicar este concepto a otro tampoco definido que es el de condominio.

Por su parte Ihering al hablar sobre los inconvenientes de la ficción de la personalidad, señala que el derecho privado existe para asegurar al hombre una ventaja cualquiera ya que el verdadero destinatario de todo derecho es el hombre y es indiscutible que los derechos son patrimonio de la persona jurídica que benefician a los miembros aislados de la corporación ya que estos son los verdaderos destinatarios de la persona jurídica.

Sin embargo, independientemente de las teorías, es menester reconocer que el reconocimiento de personas morales tiene un interés práctico, ya que pueden establecerse derechos y obligaciones distintos a los de las asociaciones de los hombres sin que afecte el patrimonio de las personas físicas, a menos, desde luego que exista un interés ilícito o espurio que pueda configurar un ilícito penal .

Para tal efecto analizaremos brevemente algunas implicaciones de las personas morales. Es de vital importancia el reconocimiento de las personas morales de derecho publico y privado, ya que las primeras son aquellas que permiten la creación del llamado Estado de Derecho y permiten la prestación de un servicio publico, que es aquel al que originalmente le corresponde prestar al estado y delimita

también la propiedad estatal, la que puede ser transmitida a los particulares plenamente, con modalidades o bien conceder su usos y explotación de una manera temporal y contra pago de una contraprestación.

Las personas morales de derecho privado son el resultado de la iniciativa de los particulares y pueden clasificarse de la siguiente manera:

1) Desde el punto de vista orgánico en asociaciones lato sensu y fundaciones. Las asociaciones lato sensu tienen como base agrupaciones de personas físicas formadas con motivo de uno o varios fines determinados y estas a su vez pueden subdividirse en sociedades y asociaciones strictu sensu. Las sociedades son contratos en los cuales dos o mas personas convienen en poner alguna cosa en común, con objeto de dividir el beneficio que de ello resulte es decir alcanzar un fin de orden pecuniario; mientras que la asociación strictu sensu no tiene un objeto de orden pecuniario, por lo menos como principal objetivo. Por tanto sociedad y asociación strictu sensu se diferencian por sus objetos respectivos y no por su estructura orgánica; así las sociedades se dividen en sociedades de capitales y sociedades de personas Las fundaciones por su parte se reducen a una obra caritativa, intelectual, de recreo o con fines educativos con una organización material y dotada de personalidad a fin de facilitar su funcionamiento.

2) Asociaciones dotadas de plena personalidad y asociaciones de personalidad reducida. La principal limitante de las sociedades está dada por el objeto para el cual una persona moral es creado; pero hay un segundo motivo, no todas las personas de

derecho privado tienen una personalidad plena como las asociaciones y como tal tenemos el ejemplo de que mientras una asociación civil tiene plena personalidad la asociación en participación en materia mercantil carece de personalidad frente a terceros, el contrato solo surte efectos entre el asociante y el asociado; en tanto en las sociedades están colocadas en un plano de la mas rigurosa igualdad jurídica en cuanto a personalidad jurídica plena se refiere.

3) Finalmente las asociaciones declaradas tienen una personalidad restringida llamada mini personalidad y se resume en la comparecencia en juicio, poder adquirir a titulo oneroso y conservar los inmuebles necesarios para su funcionamiento, adquirir a titulo gratuito aportaciones de los miembros de la asociación.

Las asociaciones reconocidas como establecimientos de utilidad pública tienen plena capacidad en la medida en que existe para los sujetos de derecho ya que pueden realizar todos los actos de la vida civil no prohibidos por sus estatutos.

En este orden de ideas podemos concluir con lo siguiente:

1. La persona moral es un sujeto de derecho al mismo tiempo que la persona física. Con excepción de las diferencias de carácter biológico que separan a estas dos categorías de personas la expresión material de su actividad jurídica es la misma.
2. La personalidad moral es la autonomía reconocida a su patrimonio sobre los patrimonios de las personas en cuyo agrupamiento descansa la existencia de dicha persona moral.

3. El patrimonio de la persona moral es autónomo respecto de sus integrantes y constituye la garantía exclusiva de los acreedores sociales, ante los acreedores de los asociados o acreedores individuales y por tanto no es posible compensar créditos o deudas entre las personas morales y sus integrante, además de que la sociedad y los socios son independientes en cuanto a la declaración de quiebra que pudiera hacerse de cada uno de ellos.
4. Por lo anterior toda persona tiene necesariamente un patrimonio y así se refleja en la autonomía del patrimonio de la persona moral que no impide a sus integrantes tener respectivamente un derecho sobre ese patrimonio, pero no es, por lo menos durante la vida de la persona moral, ni de propiedad pura y simple ni copropiedad, ni cualquiera otra análoga.
5. Por ser una persona, las personas morales tienen un nombre, un domicilio distinto al de sus miembros, nacionalidad y algunos otros atributos del que goza una persona física.

#### IV.III PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONDOMINIO

Mourey se refiere a que las estructuras jurídicas son estructuras sociales, caracterizadas por su promulgación, vigencia, aplicabilidad y sanción y tienen que ser objeto de una adopción masiva de los miembros de la sociedad que las acepta. Con la propiedad en condominio ocurre una dicotomía en cuanto a determinar:

- 1) El órgano de administración o la junta de propietarios es una comunidad del derecho de propiedad sobre los elementos comunes o
- 2) Es un ente que debe ser personificado, atendiendo a sus funciones, tanto en las relaciones jurídicas internas como externas de los titulares de los elementos privativos.

Este es pues el punto neurálgico del presente trabajo de investigación y para responder a estas preguntas debe atenderse a cada uno de los regímenes legislativos existentes en concreto. Sobre este punto Ferrara se refiere a que un análisis de dicha cuestión tiene que partir de la base de que la política legislativa no puede desarrollarse de espaldas a la realidad sociológica existente y establecer que la cuestión debe contestarse tomando la realidad humana y social a la que deben aplicarse las reformas jurídicas correspondientes.

Sobre este punto puede afirmarse que las estructuras jurídicas del condominio son estructuras sociales y cuando aquellas no se acomodan a estas, puede producirse una especie de tensión que puede romper o anular a las primeras o dejarlas sin aplicación hasta que vuelvan a encontrar el equilibrio correspondiente a la realidad social concreta.

Cuando se exige un cambio en la estructura jurídica provocado por la mentalidad social se produce un desequilibrio, convirtiéndose en un mero formulismo a

la institución jurídica, por lo que es obligación de la doctrina científica el conocer la realidad social, estructurarla jurídicamente y no dejar de procurar implantar soluciones jurídicas que posiblemente en años anteriores pudieran parecer temerarias o audaces en grado extremo.

Uno de los pioneros en materia de condominio es el profesor Manuel Jitrama González, quien basándose en la obra de Domenico Rubino, intitulada las asociaciones no reconocidas, criticaba el no reconocimiento legal de asociaciones con existencia real y propugnaba un movimiento legislativo corrector de la situación de orfandad jurídica que existe en el derecho español.

En su obra Rubino destaca los acuerdos adoptados por la mayoría en las asociaciones no reconocidas y explica que la voluntad de la misma se impone tanto a la docente como a la minoría disidente, cuya voluntad queda paralizada en lo que respecta al contenido del acto, resultando el acuerdo legalmente formado y eficaz frente a todos los sujetos sobre los que se haya llamado a actuar cuando hubiesen alcanzado la mayoría requerida.

En el mundo romanista contemporáneo la característica fundamental es la disidencia en materia doctrinaria, situación que no ocurre en el sistema jurídico anglosajón, ya que para estos últimos la doctrina carece de relevancia por ser

abstracta, ambigua y plagada de subjetivismo que hacen imposible la aplicación de una norma al caso concreto y como ejemplo tenemos lo señalado por el profesor Batlle Vázquez el que textualmente señala:

*“En las legislaciones mas recientes el aspecto de la agrupación personal se acentúa y llega a imponerse la de los varios titulares de los pisos para el gobierno y administración de sus intereses entre lazados. Pero obsérvese que al organizar y obligar a organizarse a los propietarios y adoptar reglas para su mejor disfrute y gestión, esto no se refiere en nada a la sustancia del derecho, sino a la forma de actuación, administración y ejercicio. Se produce un fenómeno asociativo, pero no una verdadera sociedad, por las razones antes dichas y ni siquiera una asociación en el sentido técnico ya que esta tiene su fuente en la convención, y la agrupación de propietarios se opera de pleno derecho y solo a ciertos efectos limitados.*

*Sería equivocado pensar que por esa unidad de gestión y existencia de un representante de los intereses comunes en esfera de puras administración existe un ente o persona jurídica. Insistamos en que la ley reconoce a los individuos y no al grupo el goce y disposición de las cosas. Que el presidente o administrador del conjunto de propietarios represente a estos para ejercitar los derechos de tal conjunto o cumplir sus obligaciones conforme a lo acordado por ellos, no es afirmar la existencia de una persona jurídica, ya que sus actos dentro de la esfera de su poder*

*afectan a todos y cada uno de los propietarios, pero no hay derechos adquiridos y atribuidos a un organismo superior e independiente. El derecho trata esta figura de representación del conjunto de interesados sin atribuir a estos personalidad colectiva. Basta recordar en nuestra experiencia la figura del cabezalero de los foros regida en el artículo 2095 de la L.E.C. y en el artículo 16 del reglamento de 23 de agosto de 1926 y la representación del síndico en la quiebra referida al conjunto de acreedores pero sin que constituya persona jurídica<sup>21</sup>*

En la extensa transcripción del maestro español, observamos la idea central que es oponerse a reconocer personalidad jurídica al patrimonio, por considerar que se trataría casi de una aberración jurídica, ya que los derechos y obligaciones son exclusivos de los propietarios de los pisos, es decir en nuestra legislación de los condóminos; sin embargo consideramos que por lo vertido en capítulos anteriores y la propuesta que se desarrolle en el siguiente inciso de la presente tesis, consideramos que hay elementos suficientes y razones prácticas de máxima importancia para entender que es necesario que a esa asociación no reconocida se le dote de personalidad jurídica.

No obstante que en el derecho español al administrador lo consideran como un mandatario, de manera difusa y sin manifestarlo expresamente es mandatario de

---

<sup>21</sup> BATLE VAZQUEZ Manuel.- Ob. Cit. pág. 54 y siguientes.

una asociación no reconocida, o bien, de una muchedumbre desorganizada que no tiene ni la voluntad y conciencia plena de designarlo representante de ellos.

Varios autores españoles están en contra de la doctrina de Batlle Vázquez, por las siguientes razones:

a) La comparación que realiza sobre las figuras de propiedad horizontal (condominio) con la de cabezalero de los foros prevista en la ley de enjuiciamiento civil español, consideran que no existe una similitud entre dichas figuras, al igual que con la figura del síndico en la quiebra, cuestión aparte la de la transitoriedad de dicha situación frente a la de permanencia de la propiedad horizontal, que tiene fundamentalmente a un conjunto de personas cuyo patrimonio solo es medio para el cumplimiento de un fin.

b) La contradicción al afirmar de que no existe personalidad jurídica de la propiedad horizontal, negándose a la junta de propietarios y negando por tanto que el administrador es un mandatario de estos, lo que conlleva al siguiente absurdo: Si no existe persona jurídica la junta de propietarios no es mandatario, pero tampoco puede ser mandatario de aquellos condóminos que votaron en su contra, que se abstuvieron de hacerlo o que ni enterados estuvieron del nombramiento efectuado, que al traducirlo al terreno jurídico equivaldría a celebrar un contrato sin uno de los elementos de existencia, es decir el consentimiento, llegando al absurdo de pensar que podría existir el matrimonio sin la voluntad o conocimiento de uno de los contrayentes.

c) La substancia, la naturaleza del derecho, es la causa y el fundamento de la organización de los propietarios, los que si actuasen sin esa substancia vital la esencia y principio jurídico de la institución.

d) Es inaceptable la afirmación de que la asociación, en su sentido técnico, tiene su fuente de convención en que la agrupación de propietarios opera de propio derecho y solo a ciertos efectos limitados, en otras palabras, el propietario adquiere piso porque le conviene pero con voluntad libremente formada, lo contrario supondría la nulidad absoluta del mismo. La convención no existe, lo que existe es la institución jurídica a la que accede el comprador del piso local, sometiéndose a la regulación específica establecida por el derecho, con la fundamentación social y real que el mismo contempla, sin tomar en cuenta por regla general, las características personales de los otros titulares y los elementos privativos.

e) La asamblea de condóminos no es solo un conjunto de partícipes que se reúnen para tomar acuerdos, sino que es una colectividad viva siempre y cuando se reúna y aun cuando no se reúna, no es un órgano que muera y se resucite no tiene corporeidad, por ello se vale de sus órganos de manifestación a través del administrador.

Otros autores también niegan la personalidad jurídica del condominio tales como Branca, Nobile, Zanonmasdeur, Salis, Fuentes Lojo, M. Fernández, Martín-Granizo, Aeby, Kischinewsky, Gonzalo de las casas, Giron Tena, Max Radín y como contrapeso a estos autores, es decir los que se pronuncian con la personalidad

jurídica del condominio son: Federico de Castro y bravo, Garrido Palma, Pelayohore, Durand, José Lois Esteve, Rubio González, Juan Vallet De Goytisolo, Aurelio Candian y en derecho mexicano el jurista de obra inédita Efrain Gómez Cuevas sostiene argumentos jurídicos de que la propiedad horizontal o condominio tiene personalidad jurídica propia distinta a la de los propietarios.

Al respecto Saleille dice lo siguiente:

*“La personalidad debe ser reconocida tan pronto como nos encontremos con un ser organizado jurídicamente y al que haya posibilidad de investir de una potestad que constituye derechos subjetivos. Lo esencial es la existencia de una organización puesta al servicio de ciertos intereses determinados, con un fin lícito y una voluntad que promueve su realización.”<sup>22</sup>*

En resumen podemos agrupar las ideas de estos juristas, en los términos siguientes:

1. La propiedad horizontal es una asociación específica singular, real, inmobiliaria, de naturaleza compleja, al propugnar el que todos los pactos contenidos en los estatutos sean inscritos en el registro público de la propiedad.

---

<sup>22</sup> PEREZ PASCUAL, Eduardo. “EL Derecho de propiedad Horizontal”. Editorial Marcial Pons, Madrid, España, 1974, pág 57

2. Debe ampararse soluciones prácticas estimadas justas o convenientes aun a costa de la deformación del concepto y el desplazamiento de lo jurídico, en beneficio de soluciones mas acordes a la realidad social y adaptadas al estado de derecho.
3. El complejo mundo de relaciones que plantea las relaciones en la propiedad horizontal, es la necesidad que establece un tipo especial de comunidad que permite el mantenimiento de algunas formas indisolubles a la que llama comunidad social.
4. Actualmente las concepciones filosóficas, políticas y sociales que inspiran la organización de la vida en sociedad, ha obligado a que la teoría de la persona moral se transforme profundamente dentro del derecho contemporáneo, lo que ha ocurrido a través de las decisiones de los tribunales en construcciones audaces de jurisprudencia, erosionando los vetustos conceptos de persona jurídica.
5. La personalidad corporativa como ente social con poder de autodeterminación independientemente que establece una efectiva comunidad estable de riesgos jurídicos.
6. La autonomía patrimonial que subsiste en determinadas especies se convierte en un centro de intereses importantes para el derecho objetivo con derechos y obligaciones, en otras palabras, en un sujeto, es decir persona, porque hasta este momento no se ha podido lograr la distinción jurídica entre sujeto, ente y persona.
7. El reconocimiento de las obligaciones asumidas por los representantes de la asociación, ya que implica que un conjunto de individuos han decidido que un administrador designado por mayoría y aceptando los disidentes y opositores tal

nominación, los terceros puedan hacer valer sus derechos sobre el fondo común, sin que los asociados puedan pedir la división de dicho fondo común.

8. Estas asociaciones sin reconocimiento (condominio), al establecer el deber de responder de las obligaciones contraídas en nombre de todos, de forma personal y solidaria, no merma la autonomía patrimonial y no implica la falta de personalidad jurídica.

9. Por último, la personalidad jurídica del condominio tal y como está planteada en las legislaciones contemporáneas, implica una limitación a la personalidad jurídica en cuanto a la idea conceptual de la personalidad y a la autonomía patrimonial, es decir la asociación no reconocida no puede adquirir inmuebles ni aceptar donaciones o herencias en cuanto que la autorización gubernativa para tales adquisiciones es otorgada a las personas jurídicas reconocidas.

En este orden de ideas, es preciso anotar que no es sencilla la respuesta a la problemática planteada por el condominio en cuanto a si es un sujeto de derecho, un ente personificado, diferente de los propietarios personas físicas que lo componen, o bien es solo el resultado del conjunto de propietario o condóminos.

Como se observa en los apartados anteriores del presente inciso existen autores que no admiten la personificación del condominio y no pueden explicar satisfactoriamente desde un punto de vista conceptual, el complejo de relaciones jurídicas en las que dicha junta de propietarios esta inmersa, quedando sin resolver

una serie de conceptos y relaciones como la capacidad de actuar, las relaciones de mandato y de servicio que en nombre de los condóminos se realizan.

También algunos autores aunque de manera tímida, admiten estas relaciones jurídicas bajo explicaciones como las de la subordinación de las minorías, la voluntad colectiva, el mandato legal, pero dejan sin resolver y sin adoptar una postura jurídica concreta al respecto.

Otros autores coinciden en cuanto a la personalidad jurídica que tiene doctrinariamente cuatro requisitos, que son:

- 1) Organización
- 2) Finalidad
- 3) Estabilidad
- 4) Constatación por el ordenamiento jurídico

Y nosotros le agregaríamos patrimonio propio, cuestión que no se reduce a incrementar el número de requisitos pues realmente el problema estriba en que el derecho legislado reconozca dicha personalidad es decir un reconocimiento del ordenamiento positivo de dicha organización, puesto que tiene una asamblea de propietarios, un administrador, un órgano de vigilancia y la finalidad de dicha organización, su identidad, capacidad, responsabilidad, patrimonio y domicilio, faltando el reconocimiento expreso no dejan lugar a duda pero las leyes han soslayado esta situación.

#### IV.IV PROPUESTA DE PERSONALIDAD JURIDICA PARA LA FIGURA DEL CONDOMINIO

En el régimen de propiedad en condominio el órgano supremo deliberador es la asamblea de condóminos, que debe ser el órgano que detente tiene la personalidad jurídica dentro de los límites en que deba ser mantenida dicha personalidad.

La afirmación anterior puede parecer temeraria a los juristas más conservadores pero si observamos que la persona jurídica en términos generales es un ente real con existencia verdadera en el campo del derecho y que no se trata de un acto de creación legislativa sino de reconocimiento de dicha personalidad, no podemos dejar de desconocer que aquellas teorías que se encuadran globalmente bajo la denominación de ficción legal de la persona jurídica, tuvieron su sentido lógico e incluso justificación en su tiempo, debido a que su finalidad e intereses supone un reconocimiento del derecho.

El título segundo de nuestro código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación en marzo de 1928, dispone en su artículo 25;

*“Son Personas morales:*

*I. La nación, los Estados y los Municipios;*

*II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;*

*III. Las sociedades civiles o mercantiles;*

*IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución federal;*

*V. Las sociedades cooperativas y mutualistas, y*

*VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley.*

*VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.”*

El maestro Galindo Garfias señala que la importancia de dicho precepto radica en contener una variedad de personas morales o jurídicas, ya que el concepto persona es una categoría esencial que se impone como necesaria a todo ordenamiento jurídico, da razón y justifica la existencia del derecho mismo y el

concepto persona moral es una construcción normativa que a sido solo creación del Derecho.

Corresponde mencionar que el maestro Galindo Garfias todavía sigue la teoría de Savigny de la ficción, que como antes vimos ya fue superada por la doctrina contemporánea, lo que es importante destacar es que a pesar de las décadas del código civil la fracción sexta del numeral 25 deja abierto el reconocimiento de asociaciones distintas a las enumeradas en sus cinco fracciones anteriores, siempre que tengan un fin lícito y que no sean desconocidas por la ley.

Sobre este punto es conveniente destacar por la importancia económica y social que tienen los habitantes del país de tener acceso a una vivienda digna, que el condominio se regule en su propia ley local, y a su vez en la Ley Federal de Vivienda, para que se acuda a la misma en caso de existir alguna duda o laguna.

M. Rene David, autor francés, destaca que el concepto de personalidad jurídica es diferente al de persona jurídica, ya que las personas jurídicas no son personas en el mismo sentido que los hombres, consecuentemente los efectos de las personas jurídicas no deben copiarse o imitarse sobre los de la persona humana y el considera que la persona jurídica no tiene propiamente personalidad; la doctrina moderna entiende una concepción estrictamente técnica de la persona jurídica como el procedimiento técnico utilizado para agrupar y justificar ciertas necesidades que se

imponen por los hechos y que por lo tanto no deben tener los mismos atributos que las personas naturales.

Consideramos que esta es una posición extrema y un tanto artificiosa del concepto persona y personalidad jurídica; la personalidad jurídica es realmente el resultado del reconocimiento del derecho a una asociación de personas naturales (físicas) con fines eminentemente prácticos para dar cumplimiento a la teleología del derecho, que es preservar la paz y aplicar la justicia en su fin último.

La propuesta central de este trabajo de investigación es el retomar la ley del condominio, para que en la misma se le dote de personalidad a la misma, proponiendo los siguientes capítulos:

## LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

### Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1.- Los habitantes del Distrito Federal, podrán de común acuerdo asociarse para efecto de constituir habitaciones o locales comerciales que les permita vivir dignamente o establecer un negocio lícito, con las modalidades y limitaciones al dominio que la presente ley establezca.

Artículo 2.-El condominio esta dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio por lo que puede contratar servicios y adquirir los bienes indispensables para la consecución de su fin, que es lograr el mantenimiento, conservación y mejoras de los bienes propiedad tanto de los condóminos como del condominio, a través de los órganos de deliberación, administración, y vigilancia regulados en el presente ordenamiento;

Artículo 3.- Esta ley es de interés público y social por lo que su observancia es obligatoria en el Distrito Federal.

Capítulo II Organismo Deliberatorio o de la Asamblea

Capítulo III Organismo de Administración

Capítulo V Cuotas

Capítulo VI De los gravámenes al condominio

Capítulo VII Controversias

Capítulo VIII De la destrucción ruina y reconstrucción del condominio

La anterior propuesta, tiene las siguientes ventajas; al reconocer la personalidad jurídica del condominio se simplifican las relaciones jurídicas entre el

condominio y los proveedores de bienes y servicios y con los trabajadores que contraten al efecto y así evitar practicas sumamente onerosas, desgastantes y que impiden el desarrollo armónico de la sociedad como el hecho de demandar a todos y cada uno de los condóminos por parte de los trabajadores o que estos no cuenten con los derechos de la previsión y seguridad social que señalan las leyes de la materia.

La simplificación de tramites administrativos para contratar servicios generales de suministro de energía eléctrica, gas, servicios de mantenimiento del inmueble así como de limpia y adquisición de los bienes necesarios para lograr la seguridad de los condóminos, es pues esta la aportación al presente trabajo de investigación que pretende ser practica con apoyo en los razonamientos lógico jurídicos vertidos en los dos últimos capítulos.

## CONCLUSIONES

1. El Derecho de Propiedad es una relación de derecho privado en virtud del cual, una cosa, como pertenencia de una persona, esta completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno, subrayando que no solo es el derecho mas pleno, sino el más exclusivo por sus características de elasticidad, universalidad y absolutismo.
2. La copropiedad es de acuerdo a la legislación civil para el Distrito Federal cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.
3. El condominio es el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.
4. La personalidad jurídica es el reconocimiento que la ley hace de la existencia de una persona.

5. El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 25 menciona quienes se consideran personas jurídicas, dentro de las que no se incluye al condominio.
6. La ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, tampoco dota de manera expresa de personalidad jurídica al condominio.
7. Se propone que se adicione el artículo 25 del Código Civil para incluir al condominio como persona moral por las razones siguientes:
  - a) El hecho de ser o tener la calidad de condómino genera una serie de obligaciones como son: participar en la administración del condominio, participar en la vigilancia de los actos del administrador; pagar las cuotas de mantenimiento, responder civilmente de los daños ocasionados por el personal que se utilice para el mantenimiento o vigilancia del condominio; no variar la forma, fachada o estética del condominio, asistir a las asambleas de los condóminos y en general cumplir con las obligaciones derivadas de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en este caso del Distrito Federal y de los reglamentos internos de cada condominio.
  - b) En los denominados condominios de interés social en los que intervienen el INFONAVIT o alguna institución de previsión social como el ISSTTE, el ISFAM o fondos de fomento económico como el FOVI se establecen obligaciones

adicionales como son: el establecer un fideicomiso para el pago de las cuotas establecidas en las leyes especiales, ratificar el nombramiento del administrador ante la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal y establecer cuentas bancarias para el pago de mantenimiento y vigilancia de las Unidades Habitacionales.

- c) Las obligaciones que imponen la ley de la materia, las leyes especiales y los reglamentos internos del condominio, provocan serias dificultades para los condóminos porque dichas leyes no reconocen de manera expresa la personalidad jurídica del condominio, aunque en las leyes especiales parece regularse tíbiamente o esbozar la personalidad del condominio distinta de la de sus condóminos.
- d) En cuanto a la estructura orgánica el condominio tiene un órgano deliberatorio, que es la asamblea general de condóminos; un órgano de supervisión que es el consejo de vigilancia del condominio. Además existe el reconocimiento expreso de la autoridad local es decir la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal para dar certidumbre jurídica al nombramiento de los administradores.
- e) Desde el punto de vista fiscal, también existen responsabilidades de los condóminos por el importe sobre productos de trabajo, lo que no sucedería si fuese reconocida jurídicamente la personalidad del condominio; de ser así éste

sería quien celebraría los contratos de fideicomiso, abriría las cuentas de cheques o de ahorro, contrataría directamente a los trabajadores con la obligación de cumplir con la seguridad y previsión social, generaría ingresos para el fisco, tanto local como federal; eximiría de responsabilidad a los condóminos en caso de juicio laboral o de alguna otra índole.

## BIBLIOGRAFIA

- ARCE Y CERVANTE, José. De los bienes. Editorial Porrúa, S.A., México 1994, 2a edición.
- BATLE VAZQUEZ, Manuel. La propiedad de casas por pisos. Editorial Marfil, España 1980 8a edición.
- BELTRAN DEHEREDIA Y CASTRO J. La Comunidad de bienes. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España 1954.
- BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa S.A. México 1957.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. La persona jurídica. Editorial Civitas S.A., Madrid España 1929.
- DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México 1970, 4a edición.
- DONDERIS TATAY, Luis. La Copropiedad. Editorial Reus, Madrid, España 1933.
- FERRARA, Francisco. Teoría de las Personas Jurídicas. Editorial Reus, Madrid, España 1929.
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A., México 1969, 16a edición.
- GUZMAN ARAUJO. El Condominio. su constitución. compraventa y administración. Editorial Trillas, México 1992.
- IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Editorial Ariel, S.A. Barcelona, España 1989, 9a edición.
- MORA ALARCON, José Antonio. Comunidad de Bienes y Sociedad Civil. Editada por el autor, Valencia, España 1993.
- MORINEAU IDUARTE, Marta e IGLESIAS GONZALEZ, Román. Derecho Romano. Editorial Harla, México 1992.
- ORDOÑEZ RUIZ. Nuevo manual para la administración de Condóminos. Editorial Limusa-Noriega, México 1995.

PACHECO E, Alberto. La persona en el Derecho civil Mexicano. Editorial Panorama, México 1985.

PEREZ PASCUAL, Eduardo. El Derecho de Propiedad Horizontal. Editorial Marcial Pons, Madrid, España 1974.

PESCIO VARGAS, Victorio. Manual de Derecho Civil. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile 1978, IV Tomo.

PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa, México, 1985, 2a edición.

SOLIS LINO. El condominio en los edificios. Editorial Librería Bosch, Barcelona, España 1968.

SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. Indivisión y Partición. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile 1987, 4a edición.

VENTURA-TRAVERSE Y GONZALEZ. Derecho de la Propiedad Horizontal. Editorial Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, España 1976, 3a edición.

#### Otras Publicaciones

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Real Academia Española. Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, 1984. Vigésima edición.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Editorial DRISKILL, Buenos Aires, Argentina, 1979.

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. Biblioteca Clásicos del Derecho. Editorial Harla, México 1997. Tomo I.

DERECHO CIVIL. Biblioteca Clásicos del Derecho. Editorial Harla, México 1997. Tomo VIII.

#### Leyes

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

**Código Civil para el Estado de Jalisco.**

**Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal.**

**Ley General de Sociedades Mercantiles**

**Ley del INFONAVIT**