

885208

UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO
EXCELENCIA PARA EL DESARROLLO

FACULTAD DE DERECHO

Incorporada a la Universidad Nacional
Autónoma de México

**APORÍAS SOBRE EL GÉNERO
COPROPIEDAD**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:**

AQUILES FLORES SÁNCHEZ

Dirigida por el: Lic. José Lino Pineda Oliveros



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.



**INSTITUTO NACIONAL DEL DERECHO DE AUTOR
REGISTRO PÚBLICO DEL DERECHO DE AUTOR**

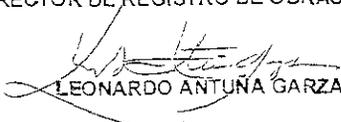
CERTIFICADO

Para los efectos de los artículos 13, 162, 163 fracción I, 164 fracción I, 168, 169, 209 fracción III y demás relativos de la Ley Federal del Derecho de Autor, se hace constar que la OBRA cuyas especificaciones aparecen a continuación, ha quedado inscrita en el Registro Público del Derecho de Autor, con los siguientes datos:

AUTOR: FLORES SÁNCHEZ AQUILES
TÍTULO: TESIS
RAMA: LITERARIA
TITULAR: FLORES SANCHEZ AQUILES

NUMERO DE REGISTRO 03-2000-033110393000-01

México D.F., a 4 de abril de 2000
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL SUBDIRECTOR DE REGISTRO DE OBRAS Y CONTRATOS


LEONARDO ANTUÑA GARZA

DEDICATORIA

Por la importancia que reviste este esfuerzo, es práctica común dedicarlo a quienes no sólo han contribuido en mi formación, sino porque, unos son y otros fueron para mí, lo más querido y digno de respeto; porque así lo siento, a:

DIOS, a quien debo la vida.

De mis cuatro **ABUELOS**, a la única que conocí y traté, Concepción Pacheco Salgado. (Míma)

MIS PADRES, Lic. en Derecho Aquiles Flores Pacheco, y Blanca O. Sánchez de Flores.

MIS HERMANOS: Francisco David, Ulises y Ana Ley - Flores Sánchez.

MIS MAESTROS DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO.

MIS COMPAÑEROS DE GENERACIÓN
Con especial afecto a:
Jesús Aguirre Salas
Noé Palacios Rodríguez

A LA MEMORIA DEL ILUSTRE MAESTRO

José Francisco Ruiz Massieu (+)

**Hombre con fé en un ideal, admirador de la doctrina de los sabios;
de la filosofía de los pensadores; del gesto de los héroes;
de la virtud de los santos, del canto de los poetas,
hombre que alienta el afán de perfección.**

**El mejor de sus proyectos: La creación de la
Universidad Americana de Acapulco.**

AGRADECIMIENTO

A LOS:

DOCTORES EN DERECHO

Mario Melgar Adalid.

María del Pilar Hernández Martínez.

LICENCIADOS EN DERECHO

Felipe Celorio Celorio.

José Lino Pineda Oliveros.

Rutílo E. Gúevara Clavel.

Luis Uruñuela Fey.

Luis Walton Aburto.

ABREVIATURAS, LATINISMOS Y SIGLAS

I.- ABREVIATURAS

art. (S)	Artículo (s)
C.C. D.F.	Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal
C.P.C.D.F	Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal
C.C.Gro.	Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero
CD ROM	Disco Óptico Compacto
D.F.	Distrito Federal
ed.	Edición
Etc.	Etcétera
Edo. Gro.	Estado de Guerrero
H.	Honorable
M2.	Metros Cuadrados
No.	Número
No. Reg.	Número de Registro
p.	página
pp.	páginas
rev.	Revista
ss	siguientes

Sem Jud. Fed. ó S.J.F.	Semanario Judicial de la Federación
Sra.	Señora
Sres.	Señores
t.	Tomo
trad.	Traducción
Vda.	Viuda
vol.	Volúmen

II.- LATINISMOS

<i>Cfr</i>	confróntese
<i>cit. pos</i>	citado por
<i>et al.</i>	y otros.
<i>Ibid</i>	en el mismo lugar
<i>Ibidem</i>	en el mismo lugar
<i>Idem, Id</i>	el mismo
<i>Infra</i>	abajo
<i>op. cit</i>	obra Citada
<i>Supra</i>	arriba
<i>Vid.</i>	véase

III.- SIGLAS

I.I.J.	Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México
--------	---

S.C.J.N.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

U.N.A.M.

Universidad Nacional Autónoma de México

ADVERTENCIA PARA EL LECTOR

1.- Cuando en el desarrollo del presente trabajo se encuentre con las palabras “Código Civil” sin que especifique a que Código Civil me refiero, deberá entenderse que es al vigente Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en 1928.

2.- Asimismo, cuando se encuentre con las palabras “Código Civil del Estado”, deberá entenderse que me refiero al vigente Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero el día 2 de marzo de 1993, y que entró en vigor 6 meses después de su publicación.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo que someto a la elevada consideración de los Maestros a quienes tengo el honor de dirigirme, integrantes del Honorable Jurado con motivo de mi exámen profesional, como ustedes saben es un tema de mucha importancia, tocado en forma poco constante por nuevas interpretaciones de los estudiosos del derecho debido a su complejidad, en lo jurídico y en sus consecuencias que produce en la diversidad de realidades sociales, incluyendo la nuestra, sociedad mexicana;* debido a lo cual apelo a la benevolencia y comprensión de cada uno de ustedes al momento de realizar las valoraciones no solamente respecto de mi trabajo impreso en donde no obstante mi novatez de investigador en esta ciencia, imprimí en él toda mi capacidad, esfuerzo y entusiasmo; sino también, en cuanto a mi desenvolvimiento en el exámen al que ante ustedes hoy me someto.

La mayoría de las veces que por nuestra vista pasa un trabajo que se elabora para la obtención de un grado académico y, sobre todo, del de Licenciatura, lo ignoramos, le damos poca o no le damos importancia tal vez por considerarlo que es hechura de alguien con insuficiente conocimiento y experiencia en la materia y, por ello, a lo más que llegamos es a leer, además de las dedicatorias, la introducción y, posiblemente, las conclusiones; espero que el presente trabajo que elaboro no sólo para cumplir con tal requisito académico, sino también como logro personal de superación para bien servir a la sociedad, no tenga el mismo destino.

* Es ahora, fuera de aulas de Licenciatura que con motivo de este tema y de tantos muchos otros que complejos hay, me explico el por qué designó Wundt a la jurisprudencia como “la más complicada de todas las ciencias”. A este respecto

Son dos los motivos por los que elegí el tema de mi tesis, uno de carácter personal, y el otro, de carácter teórico - jurídico. Estos motivos los explico como sigue:

El motivo de carácter personal, consiste en lo siguiente:

El 13 de enero de 1972, mi padre y sus cuatro hermanos varones adquirieron por sucesión de mi abuelo, un minúsculo inmueble compuesto de nueve locales comerciales, paredes de adobe, techo de lámina galvanizada y de asbesto, con excelente ubicación comercial en la esquina de una calle primaria con otra secundaria, con superficie de 283.60 M2 según escrituras que, descontadas las afectaciones municipales por ambas calles, quedaría en un aprovechable de 191.70 M2; posteriormente, dos de mis cuatro tíos debido al reciente fallecimiento de su padre y por la necesidad no sólo de continuar sus estudios profesionales, sino también por la insistencia de compra por parte del tío mayor de los cinco hermanos, de cuyo nombre, parafraseando a Don Miguel de Cervantes Saavedra en su Quijote, no quiero acordarme, y a quien no soy yo quien deba juzgar, les vendieron a éste tío mayor malbaratándoles sus respectivas quintas partes alícuotas, uno de estos dos tíos vendedores, le realizó la venta a los seis meses veintisiete días de que les fuera adjudicado el bien, y el otro tío, al año doce días, pagándoles el comprador en miserias parcialidades, quedando así desde entonces sólo tres copropietarios. El comprador copropietario, desde antes de la constitución de la copropiedad (porque era arrendatario del autor de dicha sucesión), hasta la fecha actual, ha venido explotando los tres locales comerciales que han conformado y conforman precisamente la parte más valiosa y comercial, la esquina del bien; explotación que

estimo que, no obstante lo mucho avanzado en esa selva jurídica, por cuanto hace al derecho civil, creo que continúa

ha realizado sin la intervención de ninguno de sus copropietarios, misma que le ha producido muy importantes ganancias y, la parte restante del inmueble, es decir, los restantes locales comerciales existentes en el bien, los copropietarios los han venido dando en arrendamiento en todo tiempo a terceras personas, y en todo tiempo, los copropietarios han venido compartiendo en la medida de su cuota, el monto de esas rentas.

Con motivo de la explotación de la esquina del bien común, en el camino de la vida de mi familia, 12 de febrero de 1997, se suscitó una controversia judicial al ejercitar sus actuales copropietarios, en contra del tío mayor, la acción de división de cosa común y, como consecuencia de ésta, la prestación relativa al ajuste o liquidación de las ganancias, beneficios que haya obtenido el demandado copropietario o sus causahabientes, socios, familiares, al utilizar en exclusividad la parte más valiosa y comercial del inmueble, la esquina, **junto** con sus hijos, yernos y demás familiares; controversia surgida precisamente por la actitud de soberbia y obsesión del susodicho tío mayor, con poder económico suficiente para saciar su ambición de apropiarse a toda costa, del resto del inmueble en copropiedad, argumentando inclusive en la contestación a la demanda que le instauraron, que debía resolverse con una sentencia de indivisibilidad del inmueble al sostener que no admitía cómoda división, con el propósito de comprarlo en pública subasta, ocasionando todo ello, a mi familia, mucho daño, sobre todo moral, aunque también económico.

La segunda instancia, modificando, aprobó sólo la división planteada por los actores naturales en el juicio de origen, sin prosperar los más de cinco amparos

siendo la zona más intrincada de dicha selva; rama del derecho que más me fascinó en el curso de mi carrera profesional.

directos promovidos por el demandado combatiendo esta aprobación; y después de más de cinco amparos directos promovidos por dichos actores del juicio natural, hasta la fecha de terminación del presente trabajo, han logrado, no en definitiva, que la segunda instancia, autoridad responsable, se pronunciara condenando al demandado a compartir a los actores de las utilidades, ganancias y beneficios que ha obtenido de la explotación de sus negocios instalados en dicha esquina del bien, después de excluir la de sus familiares, resultando absurdo esto último, en virtud no sólo de que sus familiares no son copropietarios, sino porque además, no fueron demandados y nunca se acreditó en los autos del debido proceso que hubiesen explotado los mencionados negocios de su padre ubicados en la esquina del inmueble objeto de copropiedad; absurdo éste que está combatiéndose por la vía del amparo.

El motivo de carácter teórico - jurídico, consiste en el hecho de que en las aulas al estudiar la copropiedad mucho me inquietó su irregular reglamentación en nuestro Código Civil, y las consecuencias de esta irregularidad las percibí, aún cuando no de cerca, en la tramitación del debido proceso de la antes comentada controversia judicial, lo cual acrecentó en mí, el interés de buscar luz a este respecto en la doctrina, y al hacerlo me encontré con la desagradable sorpresa de que los doctrinarios, no solamente no han estructurado una teoría universalmente aceptada para bien instituir al fenómeno jurídico llamado copropiedad, sino que se encuentran en una profunda y gigantesca confusión del tema sin ponerse de acuerdo respecto a la concepción de su naturaleza, elaborando infinidad de teorías que entre sí se destruyen sin construir, obedeciendo tal confusión, a dos causas fundamentales, esto es: tanto por el exacerbado individualismo que los romanos tuvieron en la concepción de la propiedad, cuanto que éstos no regularon jurídicamente la copropiedad en el *Corpus Iuris Civilis*, sin ocuparse siquiera de identificar a la copropiedad con un vocablo

específico, no obstante su aparición anterior a la propiedad individual, cuanto por la causa no menos importante relativa al confusionismo terminológico en el manejo de los conceptos cotitularidad, comunidad, sociedad, persona jurídica, mancomunidad - solidaridad, e indivisión, frente al concepto copropiedad.

Por tales causas, estimo que la copropiedad resulta ser aún una institución dispersa en la ciencia jurídica, incierta, de terreno inseguro y resbaladizo, enmarañada, con puntos oscuros y excesivas abstracciones conceptuales, por ello, es decir, por su falta de sistematización, en nuestra legislación se encuentra reglamentada de manera irregular, insuficiente para nuestra realidad social ante la presencia por ejemplo de la copropiedad de bienes, sobre todo inmuebles, que en la mayor parte de los casos es un producto de circunstancias ajenas a la voluntad de los que a ella se sujeta, como pueden ser, la pobreza, los fenómenos de aglomeración social, cuestiones afectivo - familiares, ideales de convivencia fraternal, etc., distando mucho de ser este estado de "comunidad", un ideal de permanencia, sino por el contrario, con frecuencia es un foco de discordias, contiendas judiciales, violencia, conflictos, incomodidad, indisposición, no sólo estancamiento, sino retroceso; la comunidad, señala Don Manuel Mateos Alarcón,¹ entre otros aspectos negativos, impide la iniciativa privada de cada uno de los copropietarios haciendo imposible toda mejora.

Las causas y consecuencias antes señaladas, reflejan clara ausencia de estudio sobre los fundamentos esenciales que deben estructurar a la copropiedad, esto es, genealogía técnico - jurídica, ubicación, concepto, tipos, naturaleza, fuentes, principios, sujetos, diferencias con otras instituciones afines, objeto, elementos y

¹ *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal de 1870*, México, 1992, t. II, p. 48.

clasificaciones de la misma. Es mi propósito aportar, en la medida de mi capacidad, algunas soluciones a problemas que origina precisamente esa falta de estructura, razón por la cual intitulo mi tesis “Aporías sobre el género copropiedad”.

A mi juicio tiene la copropiedad como marco teórico, dos figuras jurídicas de donde deviene, a saber: la *comunidad* (pluralidad de sujetos), a la cual denomino como “el padre de la copropiedad”, y la *propiedad*, a la cual denomino “la madre de la copropiedad”; es decir, que la copropiedad es hija de la fusión de las dos primeramente citadas figuras jurídicas y que, por confundirse en la práctica las especies relativas a la pluralidad de sujetos, esto es, la “parentela” con la hija copropiedad, en el desarrollo de mi trabajo, trataré de delimitar el perfil jurídico de tal parentesco, ayudándome para ello, del análisis, de la comparación, de la diferenciación, virtiendo la opinión de autores mexicanos o extranjeros, de nuestra legislación, de nuestra jurisprudencia, y exteriorizando mi propia opinión cuando así lo considere oportuno, empleando para tal propósito el método deductivo, al iniciar con el análisis de lo general, que es la *comunidad* (pluralidad de sujetos), para concluir con la precisión genealógica de la *copropiedad*, a fin de estar en condiciones de desarrollar el estudio específico de ésta.

El objetivo de mi tesis pretendo desarrollarlo en cuatro capítulos.

En el primer capítulo, “*Genealogía técnica jurídica de la copropiedad*” que considero fundamental, debido a que para poder realizar el estudio de la copropiedad, la cual es una más de las tantas formas de presentarse la pluralidad de sujetos o comunidad, resulta indispensable conocer previamente los lineamientos generales de la figura o fenómeno jurídico llamado comunidad, a fin de estar en condiciones de

poder precisar lo que a mi juicio sea la “genealogía técnico jurídica de la copropiedad”, y a tal efecto, procedí a elaborar un cuadro sinóptico en el que resumo el desarrollo de un proceso en el que depuré y precisé la terminología conceptual de las figuras jurídicas que ahora sé, en este contexto resultan ser, “parientes de la copropiedad”, mismas figuras jurídicas que a continuación indico: sobre el género llamado comunidad *lata* (pluralidad de sujetos); sobre el género llamado cotitularidad; sobre las especies de la cotitularidad, que son cuatro: (la titularidad concurrente, la titularidad solidaria, la titularidad mancomunada y la titularidad personificada). Del desarrollo de dicho proceso de depuración, se advierte que el género cotitularidad o (comunidad *lato sensu*) puede tener como objeto de aplicación tanto a los derechos reales como a los personales y, cuando se dirige a los derechos reales, produce la citada especie llamada **titularidad concurrente**, y ésta a su vez origina dos sub - especies, una de ellas, cuando la titularidad recae sobre derechos de **diversa** especie, y la otra, cuando la titularidad recae sobre derechos de **igual** especie, caso este último que recibe el nombre de **comunidad estricta o técnica**, misma que al conjugarse con el derecho real de propiedad, surge la **COPROPIEDAD** (como género).

En los tres capítulos restantes de mi trabajo, me aboco ya al minucioso estudio de la copropiedad como género. Así, en el capítulo dos que intitulo “**Tipo y Naturaleza Jurídica de la Copropiedad en el Derecho Positivo Mexicano**”, además de puntualizar que mi enfoque de estudio está dirigido únicamente a la categoría relativa al fenómeno jurídico llamado copropiedad (como género), o sea con exclusión de las dos diferentes especies de copropiedad (el mal comúnmente llamado condominio, y la medianería) que también reglamenta el código civil vigente, con una somera explicación abordo también el tema relativo a la incertidumbre del lugar

donde deba colocarse a la copropiedad en las diferentes legislaciones civiles; analizando además, los dos grandes tipos de copropiedad que existen, es decir, la llamada propiedad en mano común alemana, y la copropiedad romana, estableciendo las diferencias existentes entre ambas; presentando enseguida los diferentes grupos de teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad romana, a fin de estar en condiciones de conocer cuál es la naturaleza jurídica de la copropiedad romana que se ha reglamentado en la legislación civil mexicana y, por último, formulo crítica a una confusa exposición que de la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, desarrolla el maestro Ernesto Gutiérrez y González.

Ahora bien, en el **capítulo tercero** me propongo aportar la explicación de los temas que a mi parecer estructuran la institución jurídica copropiedad, empezando con su concepto, siguiendo con sus elementos, lo relativo a las formas de cómo se origina, esto es, sus fuentes, los sujetos, el objeto del derecho, el concepto cuota, y sus clasificaciones.

Por último, en el capítulo cuarto titulado *“Copropiedad y sus diferencias”*, puntualizo las existentes entre copropiedad y las siguientes figuras jurídicas que tienen cierto parecido con el género copropiedad, y que son: cotitularidad, comunidad, sociedad, sociedad conyugal, mancomunidad - solidaridad e indivisión.

En el estudio de cada uno de estos temas encontré problemas de diversa índole que puntualizo, y ahí mismo, propongo soluciones apoyándome no sólo en opiniones de algunos autores después de confrontarlas, sino también analizo y comparo disposiciones contenidas en diversas legislaciones, incluyendo desde luego la

mexicana; apoyándome además, en la interpretación que han hecho los Ministros y Magistrados del Poder Judicial de la Federación.

Con la venia de mis Síodos, confieso que, prefiero la crítica por ser reiterativo, a dejar que el lector sufra confusión; en efecto:

En el presente trabajo será enfoque de mi estudio, única y exclusivamente, el fenómeno jurídico denominado copropiedad como (género), llamado también de las siguientes formas: copropiedad pura y simple; copropiedad en su sentido *lato*, genérico; copropiedad incidental que es aquella que resulta de la adjudicación común que se hace de uno o varios bienes con motivo de una sucesión; **NO ME REFERIRE EN NINGÚN MOMENTO, A NINGUNA DE SUS ESPECIES QUE SON: LA MEDIANERÍA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS, MALCOMUNMENTE LLAMADA POR MUCHOS, “CONDOMINIO”.**

Antes de iniciar propiamente el desarrollo de mi tesis, sólo me resta sugerir cuán interesante sería que alguna benemérita institución académica, concretamente el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, con un equipo de jóvenes investigadores, bajo la dirección de maestros especializados, emprendiese la magna y ardua tarea de estudiar la sistematización de los fundamentos esenciales que deben estructurar el fenómeno jurídico llamado copropiedad como género, para que el legislador, haciéndolos suyos, mejore la reglamentación civil mexicana existente en beneficio de las personas a las que incluso, ajenas a su propia voluntad, esto es, por necesidad, se encuentran sujetas a este oprobioso régimen.

CAPÍTULO I GENEALOGÍA TÉCNICO JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD

“communio est mater rixarum”
La indivisión es madre de las riñas.
Ulpiano 1,26 o. 4º D.

I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

El tema de la comunidad es uno de los más olvidados por los estudiosos del derecho en nuestro país, por no decir desconocido, lo cual estimo es explicable por no existir todavía una teoría general de los derechos reales. Rojina Villegas, respecto de la urgente necesidad de creación de una verdadera teoría general de los derechos reales, dice:

Hasta la fecha no se ha intentado crear una verdadera teoría general de los derechos reales, como se ha hecho a propósito de la teoría general de las obligaciones o derechos personales. Simplemente se ha hecho el estudio de los derechos reales en particular y se han señalado las características comunes de esos derechos, ampliándolas con un análisis comparativo entre los mismos y los derechos personales o de crédito.²;

ante la ausencia de tal teoría, Rojina Villegas propone que se estructure esa teoría con ocho categorías, siendo la séptima de su propuesta la relativa a “Modalidades de los derechos reales.”³; categoría ésta de las modalidades en la cual opino deberán tratarse los casos en los que se presente el fenómeno de la pluralidad de sujetos en los derechos reales (comunidad).

² *Derecho civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión*, 8ª. ed., México, Porrúa, 1995, t. III, p. 9.

³ *Idem*.

Los efectos de esta causa (inexistencia de dicha teoría), repercuten en la falta de una adecuada regulación del fenómeno comunidad en diversos ordenamientos jurídicos de otros países y en los del nuestro, fenómeno éste que por no ser tema primordial de mi trabajo, pero que tiene suma importancia con relación a la estructuración de la institución copropiedad como género, de paso sólo me atrevo a proponer de manera muy general algunos aspectos que contribuyen a una adecuada regulación de este asunto, mientras se crea una teoría general de los derechos reales, y consisten en lo siguiente:

En la legislación Civil, destinar todo un Título con los capítulos necesarios en los que, desde las disposiciones generales en su primer capítulo, quede precisada la conceptualización de este fenómeno, su funcionamiento y diferenciación de las diversas instituciones jurídicas derivadas del mismo; en cuanto a su sistematización, deberán quedar relacionadas las diversas instituciones jurídicas en las que se presente la pluralidad de sujetos, las que por su propia naturaleza en cuanto a su ubicación, se encuentran dispersas, quedando reglamentada de manera general lo relativo a la comunidad en sentido *lato* y, en sus posteriores capítulos, se reglamentaría de manera general lo relativo a la comunidad en sentido *estricto* o técnico; para posteriormente reglamentar la aplicación de esta comunidad estricta o técnica, con todos y cada uno de los derechos reales, comenzando con el de propiedad, por ser el más completo de ellos.

Como la institución COPROPIEDAD como género (primordial objetivo de investigación en este trabajo), es una de las tantas formas de presentarse la pluralidad de sujetos o también llamado este fenómeno jurídico, COMUNIDAD, estimo conveniente por su importancia adelantar que, la simple terminología que se emplea

en el manejo del fenómeno comunidad es capaz de producir confusiones, pues no en cada ocasión que se presente el fenómeno de la pluralidad de sujetos en una relación jurídica, deberá resultar forzosamente una copropiedad, puesto que cada una de las diversas formas en que se presenta la pluralidad de sujetos, tiene características diversas que las hacen diferentes entre ellas, como se podrá advertir en el desarrollo del presente capítulo.

En la siguiente página, plasmo un cuadro sinóptico donde concentro un proceso de depuración o eliminación de distintas instituciones jurídicas que tienen cierto parecido con la copropiedad, y en el cual se aprecia la ubicación que corresponde a esta institución jurídica, proceso que seguidamente desarrollo estudiando el fenómeno jurídico que tiene lugar cuando existe en el extremo de una relación jurídica (ya sea de derecho personal o de derecho real), **la pluralidad de sujetos**, para llegar a la forma más importante de este fenómeno que es la **COPROPIEDAD**.

CUADRO NO. 1

Fenómeno Jurídico
Pluralidad de Sujetos

C
O
T
I
T
U
L
A
R
I
D
A
D

Comunidad lato sensu o Cotitularidad:

Existencia de dos o más sujetos titulares en cualquier tipo de relación jurídica.

• **En derechos Reales:**

- En derechos de diversa especie.
- En derechos de igual especie.
(comunidad estricta)

• **En derechos Personales:**

- Obligaciones:
 - Titularidad Solidaria. (solidaridad)
 - Titularidad Mancomunada.
- Derechos:
 - Titularidad Personificada. (asociación, sociedades)
 - Familiares. (patria potestad)

Comunidad estricta o Técnica:

Es la existencia de pluralidad de sujetos, con unidad de objeto y de relación jurídica.

• **En derechos Reales:**

- Hipoteca (co - hipotecarios).
- Prenda (co - prendarios.).
- Uso (co - usuarios).
- Usufructo (co - usufructuarios).
- Habitación (co - habituarios).
- De superficie (co - superficiarios).
- Servidumbre. No existe.
- **Propiedad (co - propietarios) COPROPIEDAD**

Comunidad Especial: Sociedad Conyugal

II.- SINGULARIDAD DE SUJETO EN LA RELACIÓN JURÍDICA.

El sujeto del derecho es el *ser* en la relación jurídica y se dice que es el hombre como persona natural o jurídica.

La existencia del sujeto de derecho como categoría jurídica, es necesaria en toda relación jurídica, del mismo modo que no se concibe acción sin fin, ni efecto sin causa, ni acto sin un ser a quien corresponda.

En este orden de ideas, debo decir que para entender la posición que ocupa el sujeto como parte de una relación jurídica, es preciso tener presente el adjetivo posesivo “titular”, que conlleva a entender que el sujeto es el detentador del derecho en esa relación; de donde, el concepto del término *titularidad* será, simplemente, como estima Ferrara: “la conexión de un derecho con un sujeto”⁴. Esto es, hablar de *titularidad de la relación jurídica*, es para indicar el sujeto que se encuentra en la situación precisamente expresada por la relación; ese sujeto es el “titular” de la relación.

Por su parte Rafael De Pina Vara, define el término titularidad en sentido jurídico, diciendo: “Es la relación de correspondencia existente entre un derecho subjetivo y un sujeto determinado, o calidad de sujeto de una relación jurídica básica”⁵.

⁴ *Trattato di diritto civile italiano*, t. I, pp. 448 ss., cit. pos, García - Bernardo Landeta, Alfredo, “Supuestos de la división del dominio en el Código Civil”, *Revista de la Facultad de Derecho*, España, nueva serie, año XVII, vol. IV, no. 76, marzo 1956, p. 101.

⁵ *Diccionario de derecho*, México, Porrúa, 1995.

El término titularidad para mí, equivale a preguntarse *de quién es el interés jurídico protegido por la norma*. Y, de manera más completa estimo que, titularidad es la detentación por el sujeto tanto del interés jurídico protegido por la norma para su actuación y protección, como de un poder de voluntad para su desenvolvimiento.

La forma más simple en una relación jurídica, es aquella que tiene en su extremo un solo sujeto titular, (singularidad de sujeto).

Respecto a singularidad de sujeto en la relación jurídica, dice Ferrara:

Por lo general, y en principio, cada derecho tiene un sólo sujeto, y si la técnica jurídica tiende a consagrar como línea general en toda la teoría del derecho subjetivo, la unidad del sujeto, es sencillamente, porque el derecho subjetivo es por naturaleza, exclusivo. La unidad del sujeto y, al propio tiempo, la unidad del derecho subjetivo, que a él se conexiona, es el punto de partida de todo ordenamiento jurídico y de toda organización de conexión titularidad más complicada⁶.

III.- PLURALIDAD DE SUJETOS EN LA RELACIÓN JURIDICA.

Tomando en cuenta el contenido del apartado que precede, relativo a la singularidad, en el presente apartado procedo a puntualizar que esa titularidad puede ser individual o colectiva, según que el contenido de la relación se concentre en la esfera de un sujeto singular, o se distribuya entre varios, caso este último en el cual un mismo derecho subjetivo puede corresponder a varias personas, y entonces, daría lugar a la existencia de un sujeto plúrime o plural (pluralidad de sujetos), esto es, en sentido genérico, daría lugar a la existencia, de una *titularidad plúrime*, múltiple, o simplemente, a la existencia de una *cotitularidad* que en este sentido amplio es

sinónimo de comunidad. A este fenómeno que se presenta en los derechos, recibe diferentes nombres entre los autores, a saber: comunidad, indivisión, en ocasiones simplemente se agrega el prefijo “co” al derecho de que se trata, por ejemplo: “comunidad de usufructo”, “indivisión de usufructo” y finalmente “cousufructo”.

Habitualmente suele decirse que hay comunidad, y en efecto la hay, pero no necesariamente habrá copropiedad, cuando un derecho o una cosa pertenece conjuntamente a varias personas; por ejemplo:

En los casos de derechos personales, habrá comunidad cuando dos o más personas son acreedores del mismo deudor en la misma o diversa relación jurídica; o cuando dos o más personas son deudores del mismo acreedor en virtud de una misma o distinta relación jurídica; o bien cuando dos o más personas acuerdan aportar algo en común para repartir las ganancias que puedan derivar, (comunidad de socios); en los casos de derechos reales habrá comunidad cuando dos o más personas tengan en común un mismo bien, pero cada uno con diferente relación jurídica; o cuando el bien resulta común debido a una (adjudicación en común); o en otro suceso, cuando el bien resulta común debido a las relaciones de vecindad (medianería); etc.

En todos estos casos y otros más, como dije podrá observarse el fenómeno de la *pluralidad de sujetos* en una misma o diversa relación jurídica, sin embargo, para no confundir dichos casos y otros más con la institución jurídica COPROPIEDAD como género, es preciso realizar la distinción particular de cada uno de ellos, para captar con mayor profundidad y claridad la institución jurídica copropiedad, como género, objeto de análisis en la presente tesis.

⁶ *Trattato di diritto civile italiano*, t. I, pp. 450 ss., *cit. pos.*, García - Bernardo Landeta, Alfredo, *op. cit.*, nota 4, p. 102.

La explicación depuradora del citado fenómeno *Comunidad*, la inicio partiendo de lo general a lo particular, de la manera siguiente:

1.- La Comunidad en General (*lato sensu*) o Cotitularidad.

En principio hablaré de la sinonimia existente entre los términos comunidad en sentido *lato* y cotitularidad, para después dar paso al estudio diferencial que existe entre la comunidad en sentido amplio (cotitularidad) y la comunidad en *stricto sensu*.

Un mismo derecho puede corresponder a varias personas, dando lugar con ello a la existencia de un sujeto plúrimo o plural, hablándose entonces de titularidad múltiple, plúrima, o simplemente de (**cotitularidad**).

En sentido *lato* o general, se pueden equiparar los términos cotitularidad y comunidad *lato sensu*, ya que se considera a ésta, como: “*toda relación jurídica o conjunto de relaciones en la que aparezcan como sujetos, varias personas conjuntamente.*”⁷

La comunidad *lato sensu*, o llamada también comunidad vulgar, es la esfera que encierra todo el fenómeno jurídico que se presenta cuando existe *la pluralidad de sujetos* en una relación jurídica, ya sea de derecho real o personal, y la defino así: **Es toda relación jurídica, ya sea de tipo real o personal, en la que aparezcan como titulares de la relación, varios sujetos.**

Entendida así, en sentido amplio, la comunidad puede presentarse, o como un derecho con varios sujetos, o como varios derechos cada cual con su propio sujeto. Puede igualmente presentarse, como un complejo de cosas y derechos que vienen a corresponder a varios sujetos, sin división de partes.

En este sentido *lato* o general, la comunidad se equipara al término cotitularidad, ya que al existir una pluralidad de sujetos en una relación jurídica, se podrá hablar de igual manera de una comunidad *lato sensu* ó cotitularidad.

La comunidad *lato sensu*, se puede presentar de tres formas a saber:

- 1.- Un derecho con varios sujetos;
- 2.- Varios derechos cada cual con su propio sujeto; y,
- 3.- Como un complejo de cosas y derechos con varios sujetos.

Como los derechos reales, y los personales, son susceptibles de revestir algún tipo de “titularidad plural”, y teniendo en cuenta la sinonimia entre los términos comunidad *lato sensu* y cotitularidad, afirmo que no hay razón para limitar la aplicación del concepto comunidad *lato sensu*, sólo al campo de los derechos reales, puesto que tiene aplicación a toda clase de relación jurídica, incluyendo a los derechos personales.

Como la comunidad *lato sensu* engloba a todo tipo de relación en la que haya una *titularidad plural*, llamada también (cotitularidad), ésta puede ser de diversas formas, a saber:

⁷ Tena Piazuelo, Isaac, *La caracterización de la sociedad civil y su diferencia con la comunidad de bienes*, Valencia,

1.- Titularidad concurrente:

a).- Concurrencia de derechos distintos *vbgr.* (propiedad y usufructo), es *comunidad lata*; y,

b).- Concurrencia de derechos del mismo tipo *vbgr.* (propiedad y propiedad o uso y uso, etc.), es *comunidad estricta*.

2.- Titularidad solidaria;

3.- Titularidad mancomunada; y,

4.- Titularidad plural organizada o titularidad personificada (sociedad).

Concurrente.- Supone una perfecta delimitación, no sólo del título de cada uno de los sujetos, sino también del objeto específico y concreto sobre el que recae; así, sobre un mismo objeto existirán absolutas diferencias, esto es: unos derechos que concurren, pero que realmente no puede decirse que son comunes, como no puede tampoco decirse que el objeto sea común, excepto en sentido vago y genérico, por ejemplo, la concurrencia de titularidad entre derechos de diversa clase sobre: propiedad y usufructo, en un mismo bien inmueble.

Solidaria.- La solidaridad de acreedores o deudores en la relación obligatoria, produce el nacimiento de una titularidad conjunta.

Mancomunada.- La simple pluralidad de acreedores o deudores, no constituida expresamente como solidaridad, da lugar a la titularidad mancomunada, en la que cada derecho o deuda se considera distinto de los demás.

Personificada.- La pluralidad de sujetos organizada en forma de creación de una persona jurídica distinta a la de los copartícipes, por ejemplo, la sociedad, civil o mercantil.

En suma:

1.- Cuando dos o más sujetos tienen diferente relación jurídica con una o más personas (derecho personal), entonces se trata de una *cotitularidad de derecho personal*.

Para ejemplificar:

Juan firma un pagaré por 100 pesos en favor de Pablo, Jaime firma un pagaré por 200 pesos en favor de Pablo, Eduardo firma un pagaré por 300 pesos en favor de Pablo.

Del anterior ejemplo se observa que Juan, Jaime y Eduardo son deudores, y es común para ellos, el acreedor (Pablo); y no por ello, debe afirmarse que exista una comunidad, pues las relaciones jurídicas (pagarés) son distintas; no hay pues en este caso más que una titularidad concurrente.

2.- Cuando dos o más sujetos tienen diferente relación jurídica con una cosa (derecho real), se trata de una *cotitularidad de derecho real*.

Verbigracia:

Juan tiene sobre un predio denominado “A” un derecho real de uso, y Pedro tiene, sobre el mismo predio “A”, un derecho real de usufructo.

Si bien es cierto que el predio es común para ambos, cada uno tiene diferente relación jurídica con él, pues uno tiene un uso y, el otro, un usufructo.

3.- Se presenta pues, la comunidad *lato sensu* o cotitularidad, *cuando hay división en el objeto y/o existencia de diversas relaciones jurídicas, aunque concurren sobre el mismo objeto, o las relaciones existan con un mismo sujeto.*

2.- La Comunidad *estricto sensu.*

Su campo de acción sólo se aplica a las relaciones jurídicas de tipo real.

Para efectos del presente trabajo, la defino así: **Toda relación jurídica de tipo real, en la que aparezcan como titulares de la relación varios sujetos, y no exista delimitación de objeto, ni de derecho, resultando, por tanto, la unidad de relación jurídica.**

Es indudable que no puede decirse que existe comunidad en sentido técnico o estricto, cuando exista concurrencia de titularidades, porque los sujetos no tienen en común su título, sino que los tienen conjuntamente, es decir unidos, pero el título no es común, por no ser el mismo; en un sentido vulgar podrá decirse que el objeto es común, pero no en sentido jurídico.

Si existe una delimitación de derechos que sólo concurren sobre el mismo objeto, es porque existe al propio tiempo una delimitación del objeto en partes distintas y diferenciadas, lo cual es incompatible con el concepto estricto o técnico de comunidad.

La comunidad estricta, significa la pertenencia de un objeto a una pluralidad de sujetos, sin división del derecho (relación jurídica), ni división material del objeto; por eso se dice que a los titulares les pertenece el objeto *pro indiviso*, y por ello se habla de bienes “indivisos”. Significa también la existencia de varias titularidades que actúan en interés propio, individual, mediante un poder de actuación igualmente individual. ***La noción de comunidad supone, por definición, la armonización de las voluntades y, al propio tiempo, la armonización de los intereses unidos.***

La comunidad en sentido estricto, y la cotitularidad, son distintas; se considera la primera como una especie de la segunda, con la que solamente en sentido genérico o amplio podría identificarse, concepto genérico éste carente de utilidad, pues en la práctica sólo produce confusión terminológica y conceptual, la mayoría de las veces.

La comunidad estricta o técnica puede tener por objeto, ya sea, una cosa singular, o una universalidad de hecho; si se tratare de que el objeto es una cosa singular tangible y que la relación jurídica que se tiene con la cosa es el derecho de propiedad, se tratará de una copropiedad; también se tratará de copropiedad si la universalidad es de hecho, y se encuentra ya adjudicada a cada uno de los herederos. Cuando se trate de universalidades de derecho, como herencias, sociedades en liquidación, entre otras, serán comunidades en sentido *lato* o cotitularidades; estos

aspectos, y otros relativos, los trataré con mayor amplitud en el capítulo tres, apartado séptimo.

De todo lo antes dicho se concluye que:

1.- En tratándose de **comunidad *lato sensu* o cotitularidad**, el objeto jurídico (relación jurídica) y por consecuencia el objeto material, se encuentran divididos o, en su caso, existe diversidad de relaciones jurídicas.

2.- En tratándose de la **comunidad *estricto sensu* o técnica**, existe la unidad de objeto jurídico y/o material, y la unidad de relación jurídica, es decir, en la comunidad *estricto sensu*, debe existir unidad de objeto (jurídico y/o material) y, en consecuencia, también la unidad de relación jurídica.

3.- En ambas comunidades (*lata*) y (*estricta*), se presentará la pluralidad de sujetos

4.- Cotitularidad y Comunidad en sentido *lato* son términos similares.

5.- Comunidad (*lata*) y Comunidad (*estricta*), son términos diversos, la primera es el género, y la segunda una especie, o también puede decirse así: en sentido estricto o técnicamente jurídico, la cotitularidad es el género y la comunidad (*estricta*), es la especie.

6.- Al igual que la comunidad *lata*, la cotitularidad se aplica, como (género), a todas las formas de titularidad conjunta; y la comunidad estricta (especie), se refiere

sólo a la forma de titularidad conjunta de un derecho real, siendo una “comunidad de bienes *pro indiviso*”, no aplicable ni a obligaciones, ni a derechos subjetivos en general, ni a solidaridad ni a mancomunidad.

2.1.- La Comunidad Estricta en los Derechos Reales.

Definidos como quedaron los conceptos de comunidad en sentido *lato*, cotitularidad, y comunidad en estricto sentido, sigo con el proceso de depuración terminológica, y ahora toca hablar de la aplicación de la comunidad estricta o técnica, a cada uno de los derechos reales.

Haciendo más específico el ámbito de mi investigación, que es la *copropiedad como género*, brevemente explico la conjugación que haré de esta comunidad estricta con los derechos reales, en la que excluyo al derecho real de propiedad para no dar entrada, por ahora, a mi citado tema fundamental del que me ocupo con mayor profundidad en los siguientes tres capítulos.

Antes de iniciar la conjugación que anuncio de la comunidad estricta con los derechos reales, debo precisar que en los derechos reales desmembrados que son (la hipoteca, la prenda, el uso, el usufructo, la habitación, y el de superficie), **los titulares de esos derechos reales desmembrados, son personas distintas del titular del derecho real de propiedad que se tiene sobre la cosa.** Adelantándome un poco explico que en la servidumbre, como excepción, el titular de éste derecho es **el mismo titular del derecho real completo que es la propiedad;** por ello en la servidumbre no se advierte la pluralidad de sujetos.

Puntualizado lo anterior, tal como se observa en el cuadro No. 1, la comunidad estricta se presenta en los derechos reales, en efecto:

a).- Comunidad Estricta de Hipoteca.

En derecho mexicano, la hipoteca es un derecho real de garantía constituido sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Lo común y corriente es que el titular de este derecho real de garantía, sea un único sujeto acreedor de una obligación, sin embargo, la pluralidad de sujetos puede nacer cuando son varios los acreedores, caso en el que serán titulares en común del derecho real de garantía (hipoteca) que se constituya sobre un bien; así, la hipoteca tendrá varios titulares.

Al hilo argumentativo, añado que lo previsto por el legislador en el artículo 2902 del Código Civil, no se trata de una comunidad técnica que tenga por objeto un derecho de hipoteca, pues en el caso que me ocupa en este apartado (comunidad de hipoteca), lo que es común es el derecho real de hipoteca, y, en el caso del artículo en cita, lo que se tiene en común, es el bien.

b).- Comunidad Estricta de Prenda.

Al igual que la hipoteca, la prenda es un derecho real de garantía, sólo que ésta, se constituye únicamente sobre bienes muebles.

Para visualizar la presencia de la comunidad *estricto sensu* cuando se tiene en común un derecho de prenda, anoto el siguiente ejemplo:

Jacinto pide prestado la cantidad de 100 pesos a Juan y Pedro, quienes acceden prestárselos con el único requisito de que les entregue en garantía del cumplimiento del pago, un bien mueble, a lo cual, Jacinto les entrega un reloj Rolex.

Del ejemplo se observa que Juan y Pedro, tienen en común un derecho real de prenda sobre el bien mueble (reloj Rolex) que les entregó Jacinto.

Reitero la aclaración que hice al tratar la hipoteca. En este caso de comunidad estricta del derecho de prenda, el objeto que se tiene en común, es el derecho real de prenda, caso distinto es que se constituya un derecho de prenda sobre un bien mueble que se tiene en común.

c).- Comunidad Estricta de Uso.

El Código Civil no define lo que es el derecho real de uso, sólo enuncia en el artículo 1049, la facultad que concede tal derecho. Por su parte, el maestro Gutiérrez y González, lo define de la manera siguiente: “Es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario, no transmisible, ni enajenable o gravable, para usar de una cosa ajena y tomar de ella los frutos necesarios para el usuario y su familia.”⁸

⁸ *El patrimonio*, 5ª. ed., México, Porrúa, 1995, p. 474.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1053 y 982 ambos del Código Civil, el uso puede constituirse en favor de una o varias personas simultáneamente, puesto que no hay disposición en contrario en el capítulo del uso y de la habitación.

La parte del citado artículo 982 de donde deriva la comunidad del derecho de uso, es la siguiente “varias personas, simultánea”, es decir, que se puede constituir (el derecho de uso), en favor de varias personas *simultáneamente*.

Sentado como quedó, que el derecho real de uso se puede constituir en favor de una o varias personas simultáneamente, anoto el siguiente ejemplo:

Jacinto es dueño de una huerta denominada “Los Cajetales” en la que hay sembrados árboles de mango, limón, plátano, palmas de cocoteros, etc.; un día se presentan ante él tres personas de escasos recursos económicos (pobres), estos señores de nombres Juan, Pedro y José, piden a Jacinto que constituya en favor de ellos, un derecho real de uso sobre su huerta “Los Cajetales”, porque necesitan para su subsistencia de los frutos que en esa huerta se producen; Jacinto accede y les constituye dicho derecho real de uso sobre dicha huerta.

Del ejemplo se observa que: Juan, Pedro y José, tienen en común un derecho real de uso sobre un bien inmueble (Huerta los Cajetales), derecho que los faculta para que perciban de los frutos que ahí se producen.

Es así como se puede presentar la comunidad *estricto sensu* o técnica, teniendo en común un derecho real de uso.

d).- Comunidad Estricta de Usufructo.

El Código Civil en su artículo 980 define al derecho real de usufructo, de la manera siguiente: “El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.”

Al explicar la comunidad estricta del derecho real de uso, quedó claro que el derecho real de usufructo sí puede constituirse en favor de varias personas simultáneamente, conforme lo prescribe el artículo 982 del Código Civil.

Como sí se puede presentar la comunidad estricta al tener en común un derecho de usufructo, anoto el siguiente ejemplo:

Jacinto que es dueño de la Huerta “Los Cajetales”, constituye ahora un derecho de usufructo sobre su huerta en favor de Juan, Pedro y José, en atención de que son personas que merecen su agradecimiento.

Juan, Pedro y José, tendrán en común el derecho real de usufructo que les concedió Jacinto, y lo tendrán por igual, o por cuotas, según así lo haya determinado el constituyente (Jacinto).

e).- Comunidad Estricta de Habitación.

El Código Civil, no define lo que es el derecho de habitación, en realidad se trata igual que un derecho de uso, pero en este caso es sobre una finca urbana, para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa.

Para afirmar que sí puede presentarse la comunidad en estricto sentido, teniendo en común un derecho real de habitación, acudo al razonamiento que anoté al tratar la comunidad del derecho de uso, y sencillamente reitero que el artículo 1053, autoriza la aplicación de las disposiciones relativas al usufructo y una de ellas es la del artículo 982, aplicado analógicamente al régimen del derecho real de habitación, por ello concluyo que sí puede ser objeto común de dos o más personas el derecho real de habitación.

f).- Comunidad Estricta de Servidumbre.

Se llama servidumbre a un gravámen o carga impuesto sobre un inmueble, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El predio a cuyo favor se constituye la servidumbre se llama “dominante” y el que la sufre se denomina “sirviente”.

Tal como apunté al inicio de este apartado, lo normal en toda relación jurídica, es que exista un único sujeto de la relación; sin embargo, el fenómeno de la pluralidad de sujetos se presenta en todos los derechos reales, con excepción de la servidumbre en la cual no se puede advertir la comunidad en estricto sentido, por lo siguiente:

Dirigido mi enfoque en busca del fenómeno de *la pluralidad de sujetos*, tanto en la titularidad del derecho de propiedad del predio dominante (parte activa), como en la titularidad del derecho de propiedad del predio sirviente (parte pasiva), puedo encontrar que el propietario de cualquiera de los dos predios puede ser un solo sujeto, caso en el que evidentemente no se advierte la existencia de pluralidad de sujetos y, si encuentro que son dos o más los sujetos dueños de cualquiera de los dos predios,

podiera pensarse que estuviéramos frente al citado fenómeno de la pluralidad de sujetos (en el derecho de servidumbre), lo cual sería un absurdo jurídicamente hablando, porque dichos *copropietarios*, legalmente, no pueden tener dos personalidades al mismo tiempo, esto es: solamente pueden ser considerados copropietarios, pero no además, comuneros del derecho real de servidumbre, puesto que la relación jurídica real más importante y completa, es la de propiedad y, por ello, no puede existir la pluralidad de sujetos titulares del derecho real de servidumbre, por absorberlo su título más completo, que es el de propiedad en cada uno de los condueños.

No existe pues pluralidad de sujetos en el derecho real de servidumbre, en cualquiera de sus formas, ya sea (activa o pasivamente), en virtud de ser este derecho de servidumbre una consecuencia inmediata y directa del derecho real de propiedad que tienen los titulares de los respectivos predios.

El siguiente ejemplo ayuda también:

Jacinto es dueño de un bien inmueble (Huerta “Los Cajetales”), dicho predio tiene un gravámen (servidumbre legal de acueducto), impuesto por el predio dominante llamado (Huerta “Los Playones”), propiedad de Juan y Pedro.

Pudiera ser que alguien pensara que Juan y Pedro tienen en común el derecho real de la servidumbre activa de acueducto sobre el predio sirviente, sin embargo no es así, por ser solamente un efecto de la comunidad que tienen del derecho real de propiedad, que de ambos, éste, es el derecho más completo por la amplitud de facultades que concede sobre los bienes; así, por la comunidad misma que tienen del

derecho real de propiedad, tendrán por consecuencia la comunidad de cualquier beneficio o carga que sufra la propiedad que en común tienen.

Por su parte el profesor Silva Segura, enseña: “La pluralidad de sujetos en el derecho real de servidumbre, es una consecuencia de la pluralidad de dueños del predio dominante”⁹.

Resumiendo, la comunidad estricta no puede tener por objeto, un derecho real de servidumbre, por la razón de que los que intervienen, sujetos titulares, son comuneros de un derecho real más completo (la propiedad).

g).- Comunidad Estricta de Superficie.

El derecho real de superficie no está regulado por el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal; al respecto, el maestro Gutiérrez y González, lo define así: “El derecho real de superficie es el derecho vitalicio, salvo pacto en contrario, que se constituye por el dueño de un predio, a favor de otra persona, y en virtud del cual ésta, puede construir en el inmueble de aquélla, un edificio o una nueva construcción encima del que ya hubiere, o realizar construcciones debajo del suelo del mismo.”¹⁰.

El Código Civil del Estado de Guerrero, sí regula expresamente tal derecho real, y al respecto el artículo 1075 reza: “El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar o plantar sobre terreno ajeno, sin que en ningún caso y mientras

⁹ *Acciones, actos y contratos sobre cuota. El problema jurídico y práctico de las acciones y derechos*, Chile, editorial Sanver, p. 33.

¹⁰ *El patrimonio, op. cit.*, nota 8, p. 510.

subsista tal derecho, puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado o plantado será del superficiario.”

Considero que no existe imposibilidad de que pueda existir la pluralidad de sujetos (comunidad en estricto sentido) teniendo como objeto, un derecho real de superficie, puesto que varios pueden ser los titulares de este derecho.

h).- Comunidad Estricta de Propiedad.

El derecho real de propiedad, es de los derechos reales, el más completo, y tiene una reglamentación jurídico - legal muy amplia, a su normación, se aplican diversas disposiciones tanto constitucionales, administrativas, civiles, etc. En el Código Civil se reglamenta de los artículos 830 al 979, y a pesar de que es el derecho real más reglamentado, el propio Código Civil no lo define, y para definir lo que es propiedad, acudo a la definición que de éste derecho elabora el maestro Gutiérrez y González quien dice después de haber analizado las teorías clásicas y las modernas, lo siguiente: “Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.”¹¹

Como se advierte del cuadro uno,¹² *la copropiedad es una especie de la comunidad estricta o técnica*, que sólo se presenta cuando el objeto de la relación jurídica, es el derecho real por excelencia, la propiedad.

¹¹ *Ibidem*, p. 246.

Suele denominarse a la propiedad como “dominio”, y en éste caso, se dirá que existe una copropiedad, si al vocablo “dominio”, se le agrega el prefijo “co” y se acuña la letra “n” para quedar “condominio”. A propósito del vocablo compuesto *condominio*, debo aclarar desde ahora que, es sinónimo de copropiedad como género, y por ello no debe referirse con dicho vocablo, al fenómeno jurídico que regula el artículo 951 del Código Civil, pues lo que regula este artículo, es el fenómeno jurídico de la *propiedad horizontal*, o *propiedad por pisos y departamentos*, mal comúnmente denominada, *condominio*; aclaración que amplió con más detalle, en los apartados 5 y 6 del siguiente capítulo, así como en el tema (copropiedades especiales), del apartado séptimo del capítulo tres.

Es pues la copropiedad, la especie más importante de la comunidad técnica, por ser la que se conjuga con el derecho real más completo; de ahí que el funcionamiento (de esta comunidad), sea más complicado.

La comunidad en sentido estricto o técnico, es el género, y la copropiedad (como género) que es la categoría más amplia de comunidad estricta de propiedad, una especie de aquélla; la copropiedad se presenta única y exclusivamente cuando se trate del derecho real de propiedad.

Como lo he anunciado, reservo todo el estudio de este tipo de comunidad *estricto sensu* del derecho real de propiedad (copropiedad), para los siguientes capítulos.

¹² Vid., *supra*, p. 20.

IV.- COROLARIO.

Estimo haber dejado precisados en este capítulo, los conceptos de “comunidad en general” que con frecuencia se han confundido con el concepto copropiedad, y haber fijado la genealogía o génesis jurídica de esta institución. Por lo que respecta a la depuración de algunos otros conceptos de comunidad, pero *menos generales*, y que, por ser así precisamente, tienen una más estrecha relación con el concepto de copropiedad con el que llegan a confundirse; tal depuración la realizaré en el último capítulo, en donde señalaré por ejemplo, diferencias entre copropiedad y sociedad, sociedad conyugal, indivisión, entre otras.

**CAPÍTULO II
TIPO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA
COPROPIEDAD, EN EL DERECHO POSITIVO
MEXICANO**

“Qui a Compagnon, a maître”
Quien tiene compañero tiene amo.

I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

Precisada en el anterior capítulo lo relativo a la genealogía técnico jurídica de la institución **COPROPIEDAD COMO GÉNERO**, considero pertinente advertir que las notas que en el presente y próximos capítulos realizaré, serán exclusivamente sobre la copropiedad en su sentido amplio y general, identificada también con los nombres de: copropiedad como género; copropiedad *lata*; copropiedad pura y simple; copropiedad incidental, que es aquella que resulta de la adjudicación común que se hace de uno o varios bienes con motivo de una sucesión hereditaria. No me referiré en ningún momento a alguna de sus especies que son la medianería y la propiedad horizontal o propiedad por pisos o departamentos, mal comúnmente llamada por muchos como “**condominio**”.

Debo advertir también que, para el desarrollo de este argumento, me limito al estudio de dicha copropiedad en el vigente Código Civil y de su Homólogo en el Estado de Guerrero. Por último, he de puntualizar que, mi enfoque de análisis sobre dicho tema, lo realizaré únicamente desde el punto de vista del Derecho Civil, prescindiendo de otros enfoques que se relacionan con el tema, debido a que sobrepasarían los límites de una tesis profesional de Licenciatura, como la presente.

II.- UBICACIÓN.

Por la diversidad de opiniones jurídicas que se han emitido en la doctrina acerca de la ubicación de la copropiedad dentro del amplio y vasto campo del derecho civil, y por la variedad de su colocación sistemática en diversos códigos civiles, históricamente dados, es que se duda acerca de la certeza de dónde deba colocarse dicha institución jurídica.

Luis Donderis Tatay, respecto al tema de este apartado, dice:

por ejemplo, Dernburg, la trata en la parte de los derechos reales; Windscheid, en la de las *variae causarum figurae*. Esta diversidad de apreciaciones se debe, a juicio de Segre (“Sulla natura della comproprietà in diritto romano”) a la circunstancia de hallarse dispersa esta materia en casi todos los títulos del *Corpus Iuris Civilis*, lo que hace difícil la labor de sistematizarla y fijar su emplazamiento.

Consiguientemente, de la misma incertidumbre han adolecido diversidad de códigos en diferentes países; con cierta disculpa, a mi entender, por la novedad que constituye en ellos, ya que las legislaciones dadas resintieron el defecto apuntado en las fuentes romanas. Precisamente el Código de Napoleón, modelo del nuestro en tantas cosas, no trata de la indivisión en general, reglamenta sólo algunas formas de ella¹³.

La doctrina civil francesa influyó con gran vigor, en los países que tienen el mismo sistema jurídico que Francia (romano - canónico), en el sentido de no tratar con agrado ni en el derecho positivo, ni en la doctrina, a la copropiedad, pues ellos sólo la regulan para que pronto se extinga ese estado jurídico que dicen, es perjudicial; por ello, es que para los estudiosos del derecho que pertenecen al sistema jurídico (romano - canónico), dicha institución jurídica, les sea indiferente y poco conocida; sin embargo, Pietro Bonfante opina lo contrario: “la institución más

trabajada de toda la teoría de los derechos reales, tanto en su régimen positivo como en su concepto ha sido la Copropiedad”.¹⁴

El Código civil italiano, reconociendo la posibilidad de regular la comunidad de bienes como instituto jurídico, la reglamenta en los artículos del 1100 al 1139, enseguida del de la propiedad y antes de la posesión.

El Código austríaco, que fue modelo del italiano en la reglamentación de la comunidad, la expone después de la sucesión hereditaria y antes de los derechos de obligaciones.

El Código alemán desarrolla en los párrafos 741 - 758, la hipótesis de la comunidad en general, precisamente en el tratado de las obligaciones y a continuación del capítulo de la sociedad, fundándose en los principios según los cuales la comunidad debe considerarse como un *cuasi* contrato, como era considerada en Roma.

La diversa ubicación de la copropiedad en los códigos civiles antes apuntados, muestra esa duda acerca de la certeza de dónde deba colocarse dicha institución jurídica, muestra en suma, una falta de criterio cierto, definido y sustentable, de dónde exactamente deba regularse dentro de un ordenamiento legal.

¹³ *La copropiedad. Teorías - derecho español*, Madrid, editorial Reus, 1933, p. 17.

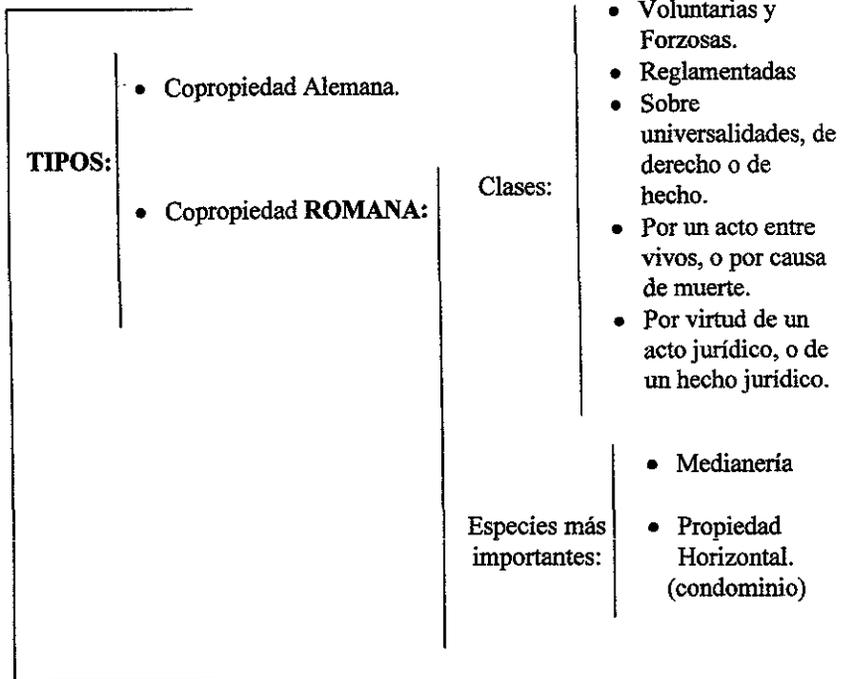
¹⁴ *Trattato di diritto romano. La proprietà*, Roma, 1928, vol. II, p. 321, *cit. pos.*, Silva Segura, Enrique, *op. cit.*, nota 9, p. 86.

Como dejé expuesto en el capítulo anterior, en la doctrina sí se determina con claridad y certeza tanto el lugar que ocupa la copropiedad, como los fenómenos jurídicos conexos que a ella se relacionan.

A mi parecer, la copropiedad, por ser relativa, derivada o vinculada a uno de los derechos reales, como es el de propiedad, debe estudiarse enseguida de la propiedad, como una forma de presentarse.

He considerado pertinente esquematizar en un cuadro sinóptico que insertaré enseguida, los temas que en éste y siguientes capítulos desarrollaré, relativos a los dos grandes tipos de copropiedad que se conocen, las especies y clases de copropiedad, la ubicación del mal llamado “condominio”, etcétera.

**LA
COPROPIEDAD
como Género**



CUADRO No. 2

Siguiendo el lineamiento que me tracé contenido en la primera parte del segundo párrafo del apartado anterior y, con respecto al desarrollo del presente apartado, debo decir que el Código Civil, ubica a la copropiedad dentro del Libro Segundo “De los bienes”, Título IV “De la Propiedad”, Capítulo VI “De la Copropiedad”, artículo 938 y siguientes y que, por su parte el Código Civil del Estado, ubica a la copropiedad dentro del Libro Tercero “De los bienes y Derechos Reales”, Título III “De la propiedad”, Capítulo VI “De la Copropiedad”, artículo 880 y siguientes.¹⁵

Tomando en cuenta el lugar donde los respectivos legisladores de estos dos códigos que acabo de mencionar así como los legisladores de los códigos referidos en la nota al pie de página número 15 están ubicando a la copropiedad, resulta evidente que la están considerando como lo que es, una forma, especie o derivación del derecho real por excelencia que es “la propiedad”.

Ahora bien, por su importancia y por la íntima relación que tiene con el desarrollo del presente apartado, en este lugar, enseguida comento lo relativo, tanto al nombre del acápite “De la Comunidad de Bienes” del Código Civil de España, como en lo referente al nombre del acápite “De la Copropiedad” de los códigos civiles, el del Distrito Federal y el del Estado de Guerrero, así como el contenido del primer artículo de los tres acápites o rubros que menciono; en efecto:

Debido a que el tema de este comentario que anuncio, tiene su origen en la doctrina española, lo inicio comentando lo concerniente al Código Civil de España.

¹⁵ Al igual que estos dos códigos, los restantes Códigos Civiles de la República que también ubican a la copropiedad dentro del título de la propiedad, son los siguientes: Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche,

CÓDIGO CIVIL DE ESPAÑA DE 1889	CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO
LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE SUS MODIFICACIONES TITULO TERCERO DE LA COMUNIDAD DE BIENES	LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES TITULO CUARTO DE LA PROPIEDAD CAPÍTULO VI DE LA COPROPIEDAD	LIBRO TERCERO DE LOS BIENES Y DERECHOS REALES TITULO TERCERO DE LA PROPIEDAD CAPÍTULO VI DE LA COPROPIEDAD
Art. 392.- Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se registrá la comunidad por las prescripciones de este título.	Art. 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro - indiviso a varias personas.	Art. 880.- Habrá copropiedad cuando un bien o un derecho pertenezcan pro - indiviso a varias personas.

La doctrina española, en particular, el tratadista Castán Tobeñas, al comentar el artículo 392 del Código Civil Español, que es el que define al fenómeno de la “Comunidad de Bienes”, estima que hay incongruencia entre el acápite del capítulo, con el contenido del citado artículo 392, diciendo al respecto:

Fácil es observar que incurre esta fórmula en la inexactitud de suponer que hay propiedad de derechos, siendo así que la propiedad, en su sentido preciso y técnico, no recae más que sobre las cosas corporales. El origen del error está en que confunde el Código dos ideas o conceptos que es preciso diferenciar: el de la *comunidad de bienes y derechos*, y el de la *copropiedad o condominio*. Ambos tienen puntos de coincidencia en cuanto implican manifestaciones del fenómeno de la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos (*cotitularidad*). Pero difieren por su diverso ámbito, pues la *comunidad* constituye el género y la *copropiedad o condominio* constituye la especie.¹⁶

Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Zacatecas.

¹⁶ *Derecho civil español común y foral*, 8ª. ed., Madrid, editorial Reus, 1951, t. II, p. 410.

Comparto con el mencionado tratadista español, en lo relativo a la diferenciación conceptual y terminológica que puntualiza, pues de esta misma forma la indiqué en el capítulo anterior; sin embargo, desde mi punto de vista, estimo incorrecta la afirmación de falta de congruencia del acápite capitular, con el contenido del artículo 392, puesto que precisamente el contenido de este artículo, establece la definición del fenómeno jurídico que con el acápite del capítulo se anuncia; de dónde, la congruencia pues del acápite del capítulo, con el contenido del artículo 392 del código civil español, salta a la vista.

En diversa situación se encuentran el resto de los artículos, o sea, del 393 al 406 del código español, es decir, el texto de estos artículos, son incongruentes con su acápite capitular, en virtud de que regulan sin lugar a dudas, una “especie de comunidad” (copropiedad), como lo advierte el también tratadista español Luis Donderis Tatay, en los términos del contenido del pie de pagina número sesenta y ocho¹⁷.

En suma, por mi parte estimo que, si el tantas veces invocado artículo 392 del Código Civil de España, se interpretara de manera independiente del resto de los artículos del capítulo al que pertenece, saltaría a la vista su congruencia con su acápite; en cambio, si se interpretase el mismo artículo 392 de manera sistemática, es decir, en su contexto, junto con lo que regulan los restantes artículos del mismo capítulo, o sea lo relativo a la especie de comunidad llamada copropiedad, entonces, saltaría a la vista la incongruencia aludida por el tratadista Castán Tobeñas.

¹⁷ *Vid. Supra.*, p. 104.

Por cuanto al nombre del acápite o rubro, denominado, “De la Copropiedad”, correspondiente a cada uno de los códigos civiles, el del Distrito Federal y el del Estado de Guerrero, así como el contenido del primer artículo de cada uno de estos dos capítulos que acabo de mencionar, debo decir que en éstos dos códigos, al igual que en los 23 códigos civiles de las entidades federativas anteriormente mencionados¹⁸, sin lugar a dudas, existe incongruencia entre el texto del primer artículo de todos los códigos que menciono en este párrafo, con sus respectivos acápites capitulares, debido a que, sus respectivos legisladores, con la intención de definir lo que es *copropiedad*, incluyen disponiendo que la habrá sobre “derechos”, lo cual como lo expresa Castán Tobeñas, es erróneo por ser imposible que la propiedad en su sentido preciso y técnico recaiga sobre cosas incorpóreas.¹⁹

III.- DOS GRANDES TIPOS DE (COPROPIEDAD).

La doctrina expone el “condominio romano” y la “propiedad en común germana”, como variedades diferentes de la pluralidad de titulares con diversas facultades.

Los rasgos de una y otra comunidad se distinguen, de la manera siguiente:

En la copropiedad hay que distinguir dos situaciones diversas, producto del distinto origen histórico - institucional de la misma. Una, denominada el “*condominium iuris germanici*” o propiedad en mano común, y otra, “*condominium iuris romani*” o copropiedad propiamente dicha.

¹⁸ *Vid infra*, nota 15 p.. 46.

¹⁹ Vale la pena agregar a este comentario que, en el resto de los códigos civiles de la República distintos a los ya mencionados, ubican, regulan y estructuran al fenómeno de la copropiedad como género, de manera diferente a lo aquí expuesto, tal es el caso de los códigos civiles de los siguientes estados: Jalisco, Estado de México, Puebla, Quintana Roo, Tlaxcala, Yucatán, y con especial mención, Guanajuato.

Ellas, como indica su denominación, han sido originadas por las concepciones del derecho germano y del romano, respectivamente. La primera existe hoy en día en los códigos influidos por tal derecho como el alemán y el suizo y, la segunda, es la que a través del Código de Napoleón se ha difundido más ampliamente entre las legislaciones que lo tomaron de modelo. En ambos tipos de copropiedad la característica es la que se apunta en cualquier comunidad de bienes: una cosa que no pertenece exclusivamente a un dueño sino que corresponde a varios condueños; pero entre un tipo de condominio y otro, hay substanciales variantes que progresivamente apuntaremos. No se piense que en el derecho alemán existe solamente el tipo de propiedad en mano común; ésta coexiste con la copropiedad romana.²⁰ ,

y termina citando lo que al respecto dice Martín Wolf:

Dentro de la idea de comunidad por cuotas el código civil alemán distingue claramente la comunidad (*gemeinschaft*) o situación jurídica que tiene lugar cuando un derecho corresponde a varios en común (artículos 741 - 758) y copropiedad (*Miteigentum*) que no es sino la idea de comunidad referida al derecho de dominio (arts. 1008 - 1011). Se hallan en la misma relación que el género y la especie y por ello las normas de la comunidad en general son referibles a la copropiedad en tanto no estén modificadas por las especiales de esta relación.²¹

1.- En Mano Común.

La copropiedad germánica es totalmente diferente de la copropiedad romana por cuotas intelectuales. La característica fundamental de la propiedad en mano común consiste en el hecho de que todos los condueños pierden en ella la individualidad jurídica que como titulares unipersonales les correspondería, de manera que forman una colectividad. La cosa objeto del derecho pertenece no a los

²⁰ Sotela, Rogelio, "La comunidad de bienes", *Revista de Ciencias Jurídicas*, Costa Rica, nueva serie, año X, no. 17, junio de 1971, p. 30.

²¹ *Idem*.

condueños en forma singular y proporcional a su derecho, sino a la colectividad, y en ésta, cada uno tiene como dice Roberto de Ruggiero: “*derechos y facultades de goce con mayor o menor extensión, según la particular naturaleza del vínculo*”.²²

En la alemana, ninguno de los copropietarios tiene en realidad “una cuota” sobre el bien de que se trate, ni puede considerársele con el poder sobre determinada parte de la cosa, ni siquiera idealmente mientras exista la comunidad; en cambio, en el tipo de condominio romano sí se tiene esa cuota, además de la “*actio communi dividundo*” que precisamente caracteriza a la propiedad romana.

En la propiedad en mano común, los comuneros se vinculan de manera personal a través de las disposiciones legales que emanan del derecho de familia, del hereditario y del derecho de obligaciones; el vínculo recae ordinariamente sobre un patrimonio, en vez de una cosa particularizada, tales vínculos similares a los originados en el matrimonio o la herencia. A diferencia del condominio romano, en el que cada condueño puede disponer jurídicamente en todo tiempo de su derecho a la participación que le corresponda en la cosa común, medido por el *quantum* de la cuota; en la copropiedad germánica podrá hacerlo, pero de aquello que le corresponda en el futuro como consecuencia de la liquidación, por lo tanto no puede disponer de algo relativo a la comunidad, sino de algo que se deriva de ella pero que está fuera de la misma.

En la alemana, la transmisión de la cuota no produce como en el condominio romano, una inalterabilidad de las cuotas de los otros condóminos, ni la entrada de un nuevo miembro en la comunidad, sino que en la alemana, al salir el comunero de la

²² *Instituciones de derecho civil*, trad. De Serrano Suñer y Santa - Cruz Tejeiro, Madrid, 1929, p. 583, *cit. pos.*, Sotela,

comunidad, su derecho va directamente a ésta, pero sin que tenga lugar ninguna transmisión a los demás comuneros, aunque aumente su parte por desaparecer una limitación de la misma.

El profesor Hedemann, claramente explica:

La propiedad en mano común del BGB: Mientras que la “copropiedad se apoya en bases romanas, la llamada propiedad en mano común tiene un origen germánico, está guiada por una idea totalmente diferente, la de que todos los partícipes están recíprocamente vinculados. Precisamente por esto no se forman aquí partes alícuotas fríamente desligadas unas de otras, sino que cada uno participa en el todo, pero por lo mismo está vinculado a ese todo y obligado a tener en consideración en todo momento a sus compañeros en la propiedad. Como es natural, ésta entorpece su libertad personal de movimientos, y hace que la propiedad en mano común sea menos apta para el tráfico que la copropiedad. Por ello, en diversas ocasiones, ha dulcificado el legislador, en mayor o menor medida la idea de mano común.²³

Considerada en su estricta pureza, la figura de la propiedad en mano común, engendra las siguientes consecuencias:

1. - Nadie puede disponer libremente de su parte;
2. - Nadie puede exigir libremente la división; y,
3. - La administración ordinaria es común en el más estricto sentido de la palabra, es decir, de forma que no hay régimen de mayoría; para dar cualquier paso, se

Rogelio, *op. cit.*, nota 20, p. 31.

²³ *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Madrid, editorial Revista de Derecho Privado, 1955, vol. II, pp. 267 ss., *cit. pos.*, Sotela, Rogelio, *op. cit.*, nota 20, p. 32.

necesita la unanimidad. En la práctica este régimen sufre en parte desviaciones de diversa índole, incluso por obra de la misma ley.

2.- Copropiedad Romana.

Respecto de este tema, reservo mi comentario para cuando más adelante desarrolle el estudio de la naturaleza jurídica de esta institución; no obstante, enseguida expongo una esencial muestra de su carácter jurídico:

El *condominium iuris* romano configura un tipo de propiedad conjunta o perteneciente a varios sujetos, con indivisión de la cosa sobre la cual el derecho recae. En los casos de copropiedad, cada condueño tiene un derecho sobre la totalidad de la cosa, pero proporcional a la extensión del mismo.

3.- Diferencias entre ambas copropiedades.

En la germana, está dividido el derecho de propiedad, y sólo permanece indiviso lo que es indivisible; en la copropiedad romana, cada comunero tiene un derecho de propiedad completo, pero limitado porque otros tienen igualmente un derecho; en la germana, los unidos en la propiedad común, lo están por un vínculo personal, cuyo fundamento deriva del derecho de familia, hereditario o de obligaciones y del que se desprende la existencia de la propiedad común, en este tipo, las personas están ligadas por su común relación con el objeto. La romana, se refiere a cosas individuales, la germana recae sobre una universalidad (herencia, patrimonio etc.) excepcionalmente su objeto puede ser una cosa aislada; en la romana, el condómino puede disponer de su cuota; en la propiedad común, el comunista puede

disponer de lo que le corresponda en el futuro por consecuencia de la liquidación con lo cual no dispone de nada de la comunidad, sino de algo derivado de ella, pero que está fuera de la misma, etc.

ROMANA	GERMANA
<ul style="list-style-type: none"> • Individual. 	<ul style="list-style-type: none"> • Colectiva.
<ul style="list-style-type: none"> • Es de carácter real. 	<ul style="list-style-type: none"> • De carácter personal.
<ul style="list-style-type: none"> • Se tiene una comunidad por cuotas. 	<ul style="list-style-type: none"> • No existen cuotas.
<ul style="list-style-type: none"> • Existen tantos derechos de propiedad individuales como condueños existan sobre toda la cosa, en el límite de la cuota, del que pueden cada uno disponer jurídicamente, transmitir o gravar, y materializarse con la partición de la cosa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nada tienen los individuos, no pueden disponer de nada, ya que es precisamente a la colectividad a quien pertenecen los bienes comunes, la que puede disponer de ellos, pero sin que pueda enajenar su derecho a un tercero, ni pedir la división.

Cuadro No. 3

IV.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD (ROMANA).

Conociendo la Naturaleza jurídica de la copropiedad, se apreciará la esencia de sus consecuencias.

Como el primer paso de toda investigación científica es, conocer la naturaleza del objeto de conocimiento, para el presente trabajo, como cumplido estudioso del derecho mexicano el cual pertenece a la familia romano canónica, estimo indispensable conocer la naturaleza jurídica de la institución copropiedad, y si esta naturaleza o esencia, la constituye precisamente, el cúmulo de razonamientos teóricos vertidos por los estudiosos en múltiples teorías en las cuales se concibe su estructura, también es indispensable conocer esas teorías de las que emana.

Los juristas de derecho Romano: Paul Ourliac y J. de Malafosse, sobre este particular comentan, lo siguiente:

no se trata sólo de que haya innumerables teorías o de que éstas se contradigan con el mayor vigor: hasta aquí todo es normal. Pero lo verdaderamente original de la doctrina del condominio radica en que las construcciones teoréticas que han sido formuladas al respecto llegan al extremo de combatirse entre sí acusándose de incomprensibles, de forma que cada uno de los autores que han terciado en la disputa no se han preocupado tanto de formular una construcción armoniosa y trabada cuanto de demostrar que todo lo que se ha dicho sobre el mismo tema es completamente inaceptable, hasta el extremo de que no se puede siquiera comprender. De ahí que haya al respecto más crítica que verdadera construcción y que hoy en día siga siendo la doctrina de la copropiedad uno de los terrenos más inseguros y resbaladizos de la ciencia del derecho Civil,²⁴ apoteosis del dogmatismo a ultranza y de la crítica despiadada.; el condominio ha sido el lugar en que los autores han tratado del problema de la cotitularidad y de ahí derivan para su estudio una serie de puntos oscuros; y de abstracciones excesivas, que son una clara huella de la influencia en nuestro campo de la Parte General.²⁵

Debido a que en la doctrina jurídica mexicana no existe obra alguna que trate lo relativo a las teorías de las que emana la copropiedad, en este apartado presentaré y comentaré las teorías de la doctrina italiana, alemana y española, que se han elaborado acerca de este fenómeno jurídico llamado copropiedad, compiladas y agrupadas para su estudio por el italiano Bonfante²⁶, quien las ha expuesto de manera exhaustiva y completa, exposición que ha sido divulgada por los juristas españoles

²⁴ El subrayado es propio.

²⁵ *Derecho romano y francés histórico*, Barcelona, Bosch, 1960, t. II, p. 494.

²⁶ *Instituciones de derecho romano*, 8ª. ed., trad. española de Bacci y Larrosa, Madrid, editorial Reus, 1929, *cit. pos*, Beltrán de Heredia y Castaño, José, *La comunidad de bienes en derecho español*, Madrid, editorial Revista de Derecho Privado, 1954.

Beltrán de Heredia y Castaño²⁷ y Luis Donderis Tatay²⁸, a quienes se les debe su desarrollo actual en nuestro idioma.

En mi estudio orientado a conocer esa naturaleza jurídica, lamento no haber seguido tal cual al talentoso profesor Beltrán de Heredia, debido a que, la complejidad de este tema, repercute incluso al plasmar el profesor sus ideas en su exposición escrita, relativa a los diversos grupos de teorías, pues su redacción la encuentro complicada y confusa, tal vez por defectuosa traducción de las fuentes extranjeras por él consultadas, incluyendo sus críticas que a veces siento que las mezcla en su dicha exposición de los diversos grupos de teorías, al no engarzar el contenido del párrafo, frase o palabra, con la siguiente palabra, frase o párrafo, haciéndose inentendibles “sólo esas partes” de su profunda y talentosa exposición, razón por la cual no sólo recurro a la obra del doctor Donderis, sino también a ensayos publicados en diversas fuentes²⁹, en los que al corroborar el contenido de cada teoría, he obtenido el exacto sentido de las mismas; no obstante, en la exposición de las teorías de mérito, al doctor Donderis le hacen falta algunos comentarios que, a mi juicio, son bien importantes y que ellos sí están contenidos con claridad en la obra del profesor Beltrán de Heredia, a quien cuidadosamente sigo, incluyendo el orden que lleva en dicha exposición, la forma de clasificar las teorías, sus justificadas críticas, razonadas tanto doctrinal lógica y jurídicamente, así como las críticas fundadas en derecho civil español, por coincidir este código, en este tema,

²⁷ *La comunidad de bienes en derecho español*, op. cit., nota 26.

²⁸ *La copropiedad. Teorías - derecho español*, op. cit., nota 13.

²⁹ García - Bernardo Landeta, Alfredo, op. cit., nota 3, pp. 100 - 104; Ourliac, Paul, y, Malafosse, J., *Derecho romano y francés histórico*, op. cit., nota 25, pp. 495 - 500; y, Miranda y Curbelo Urroz, Fernando y Hebert, “La copropiedad. Naturaleza y funcionamiento”, *Revista de Derecho Comercial*, Montevideo, nueva serie, año XVIII, no. 186, septiembre - octubre de 1963, pp. 328 - 332.

con el Código Civil mexicano, cuyas realidades jurídico sociales de ambos países pertenecientes a la familia jurídica romano - canónica, son similares.³⁰

Mientras subsista internacionalmente como lo es hasta la actualidad esa confusión acerca de la naturaleza jurídica de la copropiedad, para las realidades sociales de múltiples países se han tenido que elaborar inadecuados regímenes jurídicos de la copropiedad, como lo es el régimen de la copropiedad en México, instituido con el influjo de razonamientos teóricos vertidos por estudiosos europeos, resulta por ello trascendental, conocer los grupos de teorías existentes relativos a la naturaleza jurídica, con el propósito de facilitar la interpretación de su defectuosa reglamentación existente en México.

Algunos tratadistas afirman que no puede hablarse de copropiedad debido al carácter exclusivo del derecho de propiedad, porque si un derecho es de pertenencia exclusiva de un sujeto, no puede, al mismo tiempo, pertenecer a otro sujeto, es decir, que la misma cosa no puede pertenecer a varios sujetos con el mismo derecho de propiedad, del que debe ser titular un solo individuo, debido a que una cosa sólo debe estar sujeta a una exclusiva voluntad; sin embargo, otros estiman que la copropiedad existe en los casos en que una cosa pertenece *pro - indiviso* a varias personas, en proporción a su parte alícuota, mediante una coordinación múltiple y recíproca *inter copropietarios* del derecho de propiedad.

El problema consiste en el cómo poder explicar la existencia jurídica de la institución copropiedad, ante el carácter exclusivo del derecho de propiedad; a tal

³⁰ Como lo demuestro en el siguiente apartado.

efecto, los tratadistas europeos han elaborado múltiples teorías, de entre ellas, en el siguiente subtema me referiré.

Con el propósito de conocer la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, a fin de facilitar la interpretación de su defectuosa reglamentación existente en México, procedo a presentarlas en la forma siguiente:

1.- Teorías Explicativas.

En la exposición de las teorías sobre la copropiedad los tratadistas las han agrupado y expuesto de varias maneras, tendientes siempre a la mayor claridad de su conocimiento, en lo particular, como dije, sigo el orden del Profesor Beltrán de Heredia y Castaño.³¹

Las más importantes formuladas en torno al problema de la naturaleza jurídica de la copropiedad, pueden reducirse a tres grandes grupos, a saber:

- Un grupo que estima, que durante la vigencia de la comunidad existe una situación interina o provisional durante la cual la relación jurídica de propiedad está en suspenso;
- Un segundo grupo afirma, que sólo existe un derecho de propiedad ejercido colectivamente; y,
- Un tercer grupo, que parte de la existencia de un sólo derecho, pero dividido en tantas partes como son los titulares del mismo.

³¹ Cfr., *La comunidad de bienes en derecho español, op. cit.*, nota 26, pp. 138 - 179.

Estas diversas teorías, las presento y comento, como sigue:

Grupo de teorías: de la Interinidad.

Según las distintas formulaciones que de estas teorías se han hecho, la propiedad durante el tiempo de la comunidad deja de existir presentándose una situación interina, que dura hasta que se produce el momento de la división. Los distintos matices que dan lugar a las diversas posturas doctrinales, vienen a coincidir en lo sustancial con los siguientes tratadistas:

Perozzi, afirma que “durante la existencia de la comunidad, desaparece la propiedad, tanto para cada uno de los partícipes, como para el conjunto de los mismos. Cada uno de aquellos tiene solamente un derecho *sui generis*, que no es de verdadera propiedad.”³²

Bonelli, dice que ni la colectividad, ni ninguno de los condóminos puede considerarse propietario de las cosas comunes sino hasta llegado el momento de la división. Cada copropietario sólo tiene una manifestación negativa de su derecho *ius prohibendi* frente a los otros condóminos, que es un derecho sin contenido propio. Todas las demás facultades del copropietario son estrictamente de naturaleza personal, cuyo conjunto constituye la propiedad de la cuota. Se tiene un derecho de expectativa sobre el resultado de la división, que no es un derecho real, pues su objeto no es un crédito frente a los otros socios, sólo es una simple expectativa.

³² *Istituzioni di diritto romano*, Florencia, t. I, p. 743, cit. pos, Beltrán de Heredia y Castaño, op. cit., nota 26, p. 139.

Durante la comunidad, simple o acéfala (distinta de la comunidad personificada, que es la sociedad), la propiedad de las cosas está, pues, en suspenso.³³

Coviello, afirma que el condominio representa un estado de cosas destinado a desaparecer, sin dejar huella en la historia de los cambios del dominio. Antes de la división existe sólo una coposesión de la cosa común; cada copropietario tiene derecho a las ventajas en proporción a su cuota, pero no tiene más que una expectativa de propiedad, hasta que tenga lugar la división. Después de su división desaparece la figura intermedia de los “copropietarios”, y se reanuda el anillo de la cadena entre un propietario ahora exclusivo, y el propietario que fue anterior a la copropiedad.³⁴

Chironi, sigue también esta dirección doctrinal al considerar que en la comunidad, se produce un fenómeno de debilitamiento o “reposo” del derecho de propiedad, generando un estado durante el cual el derecho, no llega a morir del todo, sino que está simplemente en aquella situación de “quietud”.³⁵

Respecto a esta corriente doctrinaria relativa a la interinidad, estimo que hipotéticamente podría concebirse en algún ordenamiento jurídico especial, por supuesto no en el mexicano, que admitiese la posibilidad de una cosa gravada con “derechos especiales”, desprovista totalmente de propiedad, lo cual sería insostenible, por dos razones:

³³ Cfr., “I concetti di comunione e di personalità nella teorica delle società commerciali”, *Revista di Diritto Commerciale*, Roma, vol. I, 1903, p. 285, *cit. pos.*, Beltrán de Heredia y Castaño, *op. cit.*, *Idem*.

³⁴ Cfr., *La quota indivisa ed il divieto di espropriazione forzata*, Roma, 1903, vol. IV, p. 225 ss, *cit. pos.*, Beltrán de Heredia y Castaño, *op. cit.*, nota 26, p. 141.

³⁵ Cfr., “Osservazioni in tema di comunione ed efficacia dichiarativa della divisione”, *Revista di Diritto Commerciale*, Roma, vol. I, 1912, p. 372 ss., *cit. pos.*, Beltrán de Heredia y Castaño, *idem.*, nota 26, p. 141.

La primera, porque no puede ponerse toda la base de la provisionalidad de la situación, en la división y su carácter declarativo, porque aún cuando la división sea el modo normal de extinguirse la copropiedad, no es el único, ya que puede extinguirse igualmente mediante la adjudicación de la cosa a un copropietario que indemniza (compra) a los demás, o por su venta a un tercero con reparto del precio (arts. 940 Código Civil); asimismo, puede extinguirse por renuncia de todos los copropietarios en favor de uno solo en el que se consolidaría la propiedad (art. 976 Código Civil). Además, hay casos especiales en que no se produce la división, como es el supuesto de la copropiedad especial, llamada propiedad de casas por pisos o departamentos mal comúnmente denominada condominio, reglamentado por el (art. 951 del Código Civil).

La segunda, porque también es insostenible afirmar que pueda existir una situación interina, en la que la propiedad está en suspenso, y que el derecho de los copropietarios es, “*sui generis*”, y al ser así, se estaría hablando de un derecho “especial” que no entraría en el marco de los derechos reales, y además, porque nuestro orden jurídico concede facultades concretas de uso, disfrute y disposición en favor de los copropietarios como se advierte de los siguientes artículos del Código Civil: en el 938, dice que la propiedad pertenece a varios “*pro - indiviso*”; en el 943, que da derecho a servirse de la cosa; en el 950, que concede facultades de percibir los frutos y las utilidades de la cosa, y concede también la “plena propiedad” otorgando al propio tiempo, la facultad de disposición del derecho de cada uno (enajenar, ceder, hipotecar y aún sustituir a otro en el aprovechamiento); en el artículo 945, que permite a contrario *sensu*, hacer alteraciones en la cosa común, en tanto no lo impida alguno de los demás copropietarios.

Por consiguiente, reitero, la corriente doctrinaria de la interinidad, me parece inaceptable por su artificiosidad, frente a la realidad social concretada en el orden jurídico mexicano, en el cual, es claro, que el copropietario tiene un derecho actual, real, no condicionado al momento de la división.³⁶

Teorías de la Unificación del Derecho de Propiedad

Conforman este grupo aquellas teorías que tienen como común denominador la afirmación de que, en la copropiedad existe un sólo derecho de propiedad que se presenta y actúa como un todo unificado. Ofrece este grupo distintas variantes que van, desde la concepción de la copropiedad como un derecho único de propiedad con varios sujetos, hasta la idea de un sólo derecho con un sólo sujeto colectivo, más o menos personificado. Estas variantes se subdividen en:

a).- *Teoría de la propiedad única total.*

Antes de proceder a explicar en que consiste esta teoría, considero pertinente recordar que Roma en sus inicios, debido a su exacerbado individualismo de la propiedad, expresado en la máxima de Celso, que reza: “*duorum vel plurium, in solidum dominium, esse non potest*”,³⁷ indicando que solamente una persona podía ser dueña de una cosa en su integridad; sin embargo, años más tarde, en la misma realidad social de Roma se descubre la coexistencia de propiedades sobre una misma cosa.

³⁶ Sinceramente considero que no se encuentra un sólo precepto en el Código Civil, en que pueda apoyarse ésta teoría. La propiedad no está en suspenso; pertenece a alguien siempre.

Ahora bien, esta teoría a la que Bonfante considera como la “teoría científicamente más elaborada”, de ella deriva aunque diferenciada en muchos aspectos, la teoría de Scialoja la cual más adelante examinaré; al dar explicación la teoría de mérito respecto de dicha existencia de propiedades sobre una misma cosa, hoy llamada copropiedad, sin salirse de la máxima de Celso, sostiene que en la copropiedad únicamente existe un sólo derecho de propiedad sobre toda la cosa atribuido a cada uno de los copropietarios, esto es, una sola propiedad con varios sujetos, y justificando su apreciación de que existe copropiedad sin salirse de la máxima de Celso, argumenta que en la concepción de copropiedad que sostiene, cada uno de los condóminos no puede actuar libre e independientemente, porque el derecho no puede ponerse en movimiento sin el “concorde querer” de todos los condueños, o sea que cada partícipe no puede, por sí sólo usar la cosa, ni percibir sus frutos, ni realizar acto alguno, ni ejercitar acciones “pro - parte” o “*insolidum*”, sino que requiere el consentimiento de todos, puesto que se trata de un sólo derecho, único, indivisible.

Por cuanto al argumento de esta teoría dirigido a los condóminos, no es aceptable, pues en la realidad jurídica mexicana ocurre lo contrario, el copropietario sí puede actuar libre e independientemente según lo disponen los siguientes artículos del Código Civil;

El 939, otorga a todos y cada uno de los copropietarios, individual y separadamente el derecho a pedir la división de la cosa común;

El 943, da facultad a cada copropietario para servirse de la cosa común;

³⁷ Dos personas no pueden tener por entero la propiedad de una misma cosa. (Iglesias Redondo, Juan, *Repertorio*

El 944, autoriza que cualquier copropietario pueda obligar a los demás a contribuir a los gastos de las obras de conservación de la cosa común;

Si bien el texto del 945, consigna el requisito del consentimiento de los demás, a mi juicio, tal requisito se dirige a los condóminos en el sentido de que, si alguno de ellos en ejercicio del derecho de copropietario empieza a hacer alteraciones en la cosa común, los demás tienen el derecho de prohibírsele, puesto que el supuesto de la norma no tiene un valor positivo de exigencia del consentimiento unánime, sino un carácter prohibitivo, o sea el "*ius prohibendi*" romano; puesto que cualquiera de los condueños puede realizar los actos a que se refiere el artículo en comento, y los otros, pueden impedirlo con su oposición;

El 946, exige solamente a la mayoría cuando se trata de actos de administración;

El 950, concede a cada copropietario pleno poder no sólo de disposición jurídica de una parte indeterminada de la cosa común, que se materializará al cesar la copropiedad, sino también la de sus frutos y utilidades en el límite su parte cuota.

Aún más, nuestro más alto Tribunal de Interpretación Jurídica, ha sostenido en reiteradas ocasiones que cualquiera de los copropietarios puede ejercer las acciones necesarias para conservar o reivindicar la propiedad; al respecto transcribo las siguientes tesis aisladas:

bilingüe de definiciones, reglas y máximas jurídicas romanas, Madrid, Civitas, 1986, p. 136.).

COPROPIEDAD, REIVINDICACIÓN EN CASO DE. Una cosa perteneciente a varios propietarios se halla indivisa cuando el derecho de cada uno recae sobre la totalidad y no sobre una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino una parte alícuota que se expresa mediante una cifra: un tercio, un cuarto, etc. El derecho de propiedad está dividido entre ellos, y el de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa. Por esta razón, el comunero puede deducir las acciones relativas a la cosa común, según expresamente lo dispone el artículo 28 del Código de Procedimientos Civiles. Por tanto, si el actor en un juicio reivindicatorio acredita que es copropietario, debe tenerse por demostrado el primer elemento de la acción reivindicatoria o sea la propiedad, y si el juzgador no lo hizo así, debe concederse el amparo que se pida contra la sentencia relativa, para el efecto de que la responsable dicte nueva sentencia en la que reconozca al copropietario su derecho para demandar la reivindicación y resuelva lo que en derecho proceda. **Precedentes:** Amparo Directo Civil 5579/54. Villa R. Julio y Coags. 14 de abril de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Relator José Castro Estrada. Tercera Sala, Época Quinta, Tomo CXXIV, Pág. 137 Semanario Judicial de la federación. No. Reg. 340086 del CD ROM IUS 8.

COPROPIEDAD, REIVINDICACIÓN DE LA. Cuando la cosa común es usurpada, la acción reivindicatoria puede ser ejercitada por todos los copropietarios, por una parte de ellos, o por uno solo, porque es principio elemental del régimen de comunidad, el que el dominio de cada uno de los interesados sea in totum, de tal modo que la sentencia que se dicte por haberse ejercitado la acción reivindicatoria, quien quiera que sea el actor, favorece a los demás copropietarios, y el demandado no puede, por ningún concepto defenderse del reivindicante, oponiéndole la excepción de falta de personalidad, porque al pedir la cosa de uno de los comuneros, no actúa en representación de los demás, como si fuese su apoderado y necesitara justificar la existencia del mandato, sino que lo hace por su propio derecho, y si la sentencia favorece a todos en el caso de que gane el pleito, no es por ningún fenómeno jurídico de gestión oficiosa, o de mandato expreso o ficto sino por la imposibilidad de hecho, de separar el dominio del actor, del de aquellos que permanecieron en silencio, caso en el que debe favorecerse a todos. **Precedentes:** Piñón Gonzálo. Tercera Sala, Época Quinta, Tomo

XLVIII, Pág. 2440, 13 de Mayo de 1936, Semanario Judicial de la Federación. No. Reg. 358681 del CD ROM IUS 8.

b).- *Teoría de la propiedad colectiva o unanimidad.*

Esta teoría también afirma que en la copropiedad existe una propiedad única total, pero se diferencia de la anterior en el aspecto de que esa propiedad no corresponde a todos y cada uno de los copropietarios, sino a la colectividad o unanimidad que no llega, sin embargo, a constituir una persona jurídica.

Parte pues de la negación de un derecho de propiedad a cada uno de los copropietarios, coincidiendo, en este punto, con la teoría de la interinidad o de la “propiedad en suspenso”, pero discrepa (de la interinidad), en cuanto a la titularidad que corresponde a cada copartícipe. La teoría que ahora comento, afirma que en la indivisión, precisamente porque lo es, no existen partes materiales, ni los copropietarios tienen una plena titularidad, porque no son sujetos singulares, sino que concurren a la formación de un sujeto colectivo en el que reside el derecho. Esta colectividad que actúa con una voluntad colectiva, también se comporta con respecto a la cosa, como en la propiedad individual.

Debido a la cercana similitud que la presente teoría tiene con la teoría analizada en el inciso anterior, le son aplicables a la que ahora comento, también por inaceptable (los comentarios relativos a los derechos y facultades que cada uno de los copropietarios puede realizar individualmente respecto de la cosa común, o mediante el acuerdo de la simple mayoría, que es cosa distinta a la voluntad colectiva y unánime) toda vez que en la legislación mexicana se prevé lo contrario, incluyendo lo

dispuesto en el artículo 945 de acuerdo al comentario que a este artículo hice en el análisis de la teoría del inciso anterior.

c).- *La copropiedad como persona jurídica.*

Predica esta teoría que la colectividad de los copropietarios, constituye una persona jurídica distinta de los copartícipes; que esta persona jurídica es además el verdadero sujeto del condominio; la propiedad pertenecerá entonces a la comunidad ligada por una unidad de querer, o sea no a una persona física, sino a una persona jurídica colectiva; al particular le corresponderá, en vez de una verdadera propiedad, sólo una simple pretensión, o si se quiere, una expectativa de propiedad. Esta teoría supone la existencia de un sujeto fingido, es decir, un ente jurídico colectivo; la administración de la cosa se realizará no sólo por los órganos de esta persona jurídica, sino que sólo ésta, tiene los derechos de reivindicar, constituir servidumbres, hipotecar, ceder, etc.

Luis Donderis Tatay, participa de la concepción de la copropiedad como una persona jurídica, sosteniendo que toda comunidad es una sociedad aún cuando la comunidad no tenga un reconocimiento por el Estado; que el contenido es análogo, tanto cuanto a los elementos personales, reales y formales; que toda sociedad no es más que una comunidad más compleja o sencillamente organizada, más o menos desarrollada, pero donde hay organización, hay unidad jurídica de fin, y entonces el derecho moderno va dotando de organización a la comunidad simple, y que por ello, es forzoso reconocerle también su personalidad jurídica.³⁸ Con esta postura doctrinal de Don Luis Donderis sobre la personalidad jurídica aplicada a la comunidad, se llega

³⁸ Cfr., *La copropiedad. Teorías - derecho español*, op. cit., nota 13, p. 71 ss.

evidentemente, a la máxima expresión de la concepción jurídica unitaria, esto es: *Que la copropiedad no es sólo un derecho único, sino que, además, la colectividad es entendida no como suma de los distintos sujetos que la forman, sino como un sujeto único también, distinto e independiente de los copropietarios.*

Por cuanto a la teoría en comento, estimo que el profesor Donderis Tatay, se encuentra influenciado por las “teorías realistas” relativas al reconocimiento de la personalidad jurídica, predicando que la existencia de los entes colectivos se dan por sí solos y no solamente como creación artificial del legislador, es decir, aún sin el reconocimiento jurídico positivo; teorías realistas que se encuentran superadas en la actualidad.

Silva Segura sostiene a este respecto: “Esta concepción de Donderis no tiene aceptación entre los autores, pues, a la luz de las legislaciones vigentes en todo el mundo, no hay una sola que reconozca en la comunidad una persona jurídica. Tampoco se puede sostener, como cree Donderis, que la personalidad de la comunidad existe sin necesidad de ley expresa.”³⁹

Considerándose hoy en día que, el dato que engendra la personificación jurídica no es la preexistencia de un grupo, sino la preexistencia de una determinación normativa, eso es lo que le da el perfil a la personalidad jurídica. El nacimiento de una personalidad jurídica distinta de los copropietarios, sólo se produce cuando se actualizan aquellos requisitos que previó el legislador: un fin común a perseguir, distinto de los individuos que la integran, y un patrimonio distinto del de éstos.

³⁹ *Acciones, actos y contratos...*, op. cit., nota 9, p. 86.

Por tanto, la teoría de la copropiedad como persona jurídica objeto de esta glosa, al encontrarse determinado normativamente la distinta forma de integrarse el patrimonio de una sociedad y de una copropiedad como género, o copropiedad pura y simple objeto de estudio de la presente tesis, no podrá funcionar como la sociedad, razón por la cual en el derecho civil mexicano, no se prevé que en la copropiedad exista un patrimonio propio e independiente del de los copropietarios, sino que se prevé en los artículos 939, 942, 943, 944, 945 y 950, solamente la existencia del patrimonio de los copropietarios, y no prevé el Código Civil que los acreedores particulares de los comuneros no puedan dirigirse en contra de los bienes comunes, ni que los acreedores comunes no puedan hacerlo contra los bienes particulares; a los copropietarios colectivamente hablando, no se les reconoce ninguna de las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad, careciendo de poder directo e inmediato sobre la cosa en común, es decir, el derecho de propiedad sobre la cosa común se ejerce individualmente.

Por las consideraciones que anteceden relativas a la teoría de la copropiedad como persona jurídica, me permito expresar que ésta es inaceptable porque también en el orden jurídico mexicano, no se considera a la copropiedad como persona jurídica.

Más adelante, en el capítulo cuatro que intitulo “Copropiedad y sus Diferencias”, también incluyo con detalle entre otras diferencias, la existente entre copropiedad y sociedad.

Grupo de Teorías de la División

Afirman la existencia de varios titulares, tantos, como sean los copropietarios. En unos casos, estas distintas titularidades surgen a consecuencia del reconocimiento de varios derechos de propiedad sobre partes de la cosa que, por consiguiente, aparece dividida, aunque lo sea sólo intelectualmente; son, por tanto, partes ideales y no materiales. En otros, lo que aparece dividido no es la cosa, sino el derecho de propiedad que sobre la misma existe, produciendo con su división el nacimiento de otras tantas titularidades distintas e independientes.

Tienen pues en común, la pluralidad de titularidades, producida a consecuencia del fenómeno de división; en un caso la cosa, y en otro, el derecho. Dentro de éstas, se encuentran: la teoría de la división de la cosa; la de la división del derecho y sus modalidades; y la de la división del valor.

Estas tres teorías las trato como sigue:

a).- *Teoría de la división de la cosa.*

Bonfante la denomina como la “teoría de la propiedad plúrima parcial” y que sin duda es, la teoría clásica por ser la más antigua y dominante hasta la segunda mitad del siglo pasado; actualmente se le puede considerar abandonada, al menos en su forma originaria.

Sostiene esta teoría que en la copropiedad existe un concurso de varios derechos de propiedad autónomos e independientes con diversos titulares; que cada

uno de estos derechos no son sobre toda la cosa, por estar limitados a una parte de ella; que mientras la cosa esta en comunidad no está dividida por tanto materialmente; que esa parte objeto de propiedad de cada uno de los derechos, no es una porción material o corporal de la cosa, sino solamente una parte ideal o intelectual (cuota). Por consiguiente, en estas circunstancias, agrega: “existirían unas facultades que, por tener el carácter de indivisibles, tendrían que ser ejercitadas por todos, las cuales son las referentes a la administración y disposición de toda la cosa. Y otras, que por su carácter de divisibles, serían susceptibles de ejercitarse individualmente, como son el uso, el disfrute y la petición de división de la cosa.”⁴⁰

La vulnerabilidad de esta teoría, a mi juicio, consiste en afirmar:

a).- Que cada copropietario tiene como objeto de este derecho, no toda la cosa, sino limitados a una parte de ella, no obstante estar indivisa;

b).- Que ese objeto del derecho de cada copartícipe, no es una porción material o corporal de la cosa, sino una parte ideal o intelectual.

En la consideración contenida en el inciso a) que precede, de inmediato se advierte su contradicción en el sentido de que, la cosa al estar indivisa, no pueden existir partes determinadas de la misma como objeto del derecho.

En la consideración contenida en el inciso b) que precede, se advierte que el objeto del derecho es “una parte ideal o intelectual”, es decir, de esta manera se está indicando que el objeto del derecho es “la cuota”, lo cual, conceptualmente hablando

⁴⁰ Beltrán de Heredia y Castaño, *op. cit.*, nota 26, p. 158.

es insostenible porque la propiedad solamente debe recaer sobre las cosas corporales,⁴¹ de tal forma que, si la cuota es una entidad ideal, abstracta, inmaterial, no se concibe que cada copropietario pueda servirse de ella, ni mucho menos que la pueda usar y disfrutar; se estaría en presencia de una propiedad que existe fuera de cuerpo cierto, cuando, de acuerdo con un principio de razón universalmente admitido, consiste en que: “la propiedad, en razón misma de su plenitud y su energía, no podría recaer más que sobre un objeto determinado, para que tenga precisión”.⁴² De concebir a la “cuota” como un simple crédito o derecho personal solamente para afirmar que del mismo modo que es posible la propiedad de un crédito y por ello, posible la propiedad de la cuota, resultaría también un error conceptual, puesto que, ser propietario de un crédito es, en estricto derecho, ser acreedor y no propietario, saliéndose además, del campo de los derechos reales para entrar a las obligaciones.⁴³

b).- *Teoría de la división del derecho.*

Respecto de la idea de la división del derecho surgen varias teorías como reacción contra las teorías de la unificación del derecho en un sólo sujeto ya comentadas. En estas teorías de la división del derecho, se reitera pues la afirmación de la existencia de un derecho único de propiedad que está dividido entre varios titulares (los distintos copropietarios), sobre un mismo objeto (la cosa común).

⁴¹ Cfr., Sotela, Rogelio, *op. cit.*, nota 20, p. 35.

⁴² Bonnecase, Julien, *Tratado elemental de derecho civil*, México, trad. de José María Cájica, México, editorial Cárdenas, 1985, p. 62.

⁴³ Debe considerarse aquí, el comentario inserto en este trabajo, tema I capítulo III, que hace el Maestro Gutiérrez y González, respecto a que la copropiedad no es una modalidad de la propiedad, sino una forma especial del derecho real por excelencia, y considerarse también, lo expuesto en el capítulo I, respecto de que al hablarse de comunidad estricta de derechos reales, y sobre todo del de propiedad (copropiedad), es inadmisibile que este tipo de comunidad pueda tener por objeto, derechos personales.

Aunque algún expositor ha confundido las teorías de la división del derecho con la de la división de la cosa, se diferencian porque como lo he señalado al comentar la teoría de la división de la cosa, la parte ideal (cuota), no puede ser objeto del derecho de propiedad, toda vez que como ya lo explique también, el objeto del derecho de propiedad sólo puede recaer sobre cosas corporales, razón por la cual en las teorías que ahora comento se afirma que lo que está dividido es el derecho. Éstas teorías de la división estiman pues, que cada copropietario tiene un derecho sobre toda la cosa, agregando que es sólo parte del derecho total, o sea, un derecho parcial.

Esta teoría de la división del derecho, comprende distintas facetas o modalidades que tienen el mismo denominador común, pero que se diferencian por la forma de realizar la división del derecho; a saber:

1).- Faceta o modalidad teórica de la división del derecho de propiedad, en partes ideales.

Unas veces la división del derecho de propiedad se presenta como una división ideal o espiritual del mismo.

Según ésta teoría, existe un único derecho de propiedad atribuido a la colectividad de los partícipes que en nada se diferencia de la propiedad individual, no sólo en cuanto al disfrute, transformación y disposición de la cosa, sino también en cuanto a la tutela del derecho. Pero este derecho de propiedad está dividido, en partes ideales, entre los diversos condóminos, porque a cada uno de ellos le corresponde una "fracción" o "parte ideal" del derecho total; y estos fragmentos del derecho, recompuestos, forman, en su conjunto, la propiedad única. De este modo la

subjetividad de los bienes comunes se encuentra fraccionada en varios titulares, por lo que puede decirse que existe una “propiedad pluricéfala”, no “acéfala”. De aquí la existencia de un doble orden de relaciones: De un lado, todo copropietario como tal tiene un derecho parcial que en cuanto no choque con el de los demás, es libre de disponer de él, así como usarlo y disfrutarlo; y por otro, todos juntos reconstruyen en su conjunto el derecho de propiedad íntegro sobre las cosas comunes; por ello, para la disposición de éstas en su conjunto, se requiere la unanimidad del consentimiento.

Ahora bien, esta doctrina tiene frente a sí, el grave inconveniente conceptual de afirmar la existencia de un derecho único de propiedad que, sin embargo, después está dividido. Si aquél derecho de propiedad es íntegro, no podrán los copropietarios tener partes autónomas divididas de ese mismo derecho, porque ó es único ó es plural. Si las partes divididas forman el todo en su conjunto, difícilmente podrá decirse que, fuera de aquella unión o conjunción, existe íntegramente ese mismo derecho de propiedad.

2).- Faceta o modalidad teórica de la división, real del derecho de propiedad.

Algunos autores han afirmado que la división del derecho de propiedad sobre las cosas comunes no era una división ideal, sino verdaderamente real. Según esta teórica, el derecho de propiedad único no existe en su integridad sino que ese derecho está realmente dividido entre los distintos copropietarios; por tanto, esta división, produce la extinción del derecho anterior único, y cada una de las partes del mismo, atribuidas a los copartícipes, tienen la misma naturaleza que el derecho dividido. Por cuanto a las cosas, sostiene que éstas permanecen indivisas tal y como

corresponde a la esencia de la comunidad, siendo objeto de tantas y cuantas propiedades y partes de aquel derecho. Pero, como quiera que sea, la cosa permanece indivisa, y el derecho de cada condómino actúa sobre partes ideales de la misma.

Es inaceptable por contradictoria esta faceta o modalidad teórica de la división real del derecho de propiedad, porque estima, que el derecho de propiedad se divide de manera real y recae sobre partes ideales o intelectuales; absurdo éste del que resultan divididos el derecho, de modo real, y la cosa, de modo ideal, porque, no por el hecho de que el derecho de cada condómino se considere como parte real, dividida, de un prístino derecho entero de propiedad, ello pueda servir a esta teoría para justificar la existencia real de un derecho que tiene por objeto, una entidad ideal, abstracta o intelectual.

3).- Faceta o modalidad teórica de la división, del contenido del derecho.

Estima esta teoría que la copropiedad surge con el mandato de los partícipes relativo a la división ya existente, en cuanto al recíproco contenido del derecho de cada uno, que es una división mandada (ordenada), pero no realizada, y que por tanto, resulta necesario regular ese mandato pero sólo en lo relativo a dividir las facultades del derecho común que no se pueden ejercitar conjuntamente. Que la división se refiere al derecho, pero no como relación, sino como contenido.

Respecto de esta faceta o modalidad teórica, que estima que por mandato de los partícipes se encuentra dividido ya el contenido del derecho, es decir, se dividen las facultades en éste contenidas, en el sentido de que a unos correspondería la facultad

de usar, a otros la de disfrutar, etc., estimo que no es convincente, por las siguientes consideraciones:

a).- Porque en la división de facultades que pregona, por una parte no explica en que consisten éstas, y por la otra, nada dice de la “forma” de dividir tales facultades; y,

b).- Porque nada dice respecto a las diversas facultades que pudiesen ejercitarse conjuntamente.

4).- Faceta o modalidad teórica de la división del derecho, en su extensión.

Esta faceta o modalidad teórica, plantea una división del derecho en su extensión, diciendo:

Que existen varios derechos de propiedad sobre la misma cosa; idénticos en cuanto al objeto que es la cosa en su totalidad; idénticos también en cuanto a su contenido por no variar el complejo de facultades que corresponden a cada uno.

Con relación al derecho de propiedad exclusivo, varían únicamente en cuanto a su extensión, así, el derecho de propiedad en la copropiedad está dividido en su extensión, de tal modo que el derecho único ha sido sustituido por varios derechos iguales entre sí e iguales al derecho que sustituyen.

La cuota representa la medida de la extensión de cada uno de los varios derechos de propiedad.

La división de la extensión del derecho de propiedad significa que, a consecuencia de ella, la parte de cada uno procura a su titular la parte correspondiente de los efectos (utilidades) que son divisibles; gozar, disfrutar, vender su parte realizando su valor. En cambio, en cuanto a los efectos indivisibles, tienen que sentirse y hacerse valer conjuntamente, lo cual genera una obligación entre los copropietarios de ajustarse a la proporción de sus respectivas cuotas.

Por mi parte estimo que esta faceta o modalidad teórica de la división del derecho en su extensión, no es convincente por las siguientes consideraciones:

a).- No comparto la afirmación de la existencia de varios derechos de propiedad sobre la misma cosa, derivados de un sólo derecho de propiedad, porque en tratándose como lo es, de una *comunidad estricta*, no puede sostenerse la afirmación de división de relación jurídica, ni mucho menos, de división material del objeto; y,

b).- Los defensores de la teórica en comento no explican cuáles son los efectos divisibles, y cuáles son los indivisibles; ni tampoco proporciona un criterio que, al margen de la casuística, permitiéase dilucidar el problema de la diferenciación.

c).- Teoría de la división del valor.

Esta teoría afirma que, la porción que a cada copropietario se atribuye se refiere al valor de la cosa; que lo que está dividido en la copropiedad es ese mismo valor, no el derecho, ni tampoco la cosa que continúa siendo el objeto de los distintos derechos atribuidos a cada uno de los copropietarios, esto es, que lo que en realidad se divide es el valor que representan tanto el derecho como la cosa, porque el valor de la cosa, en cuanto utilidad que proporciona es susceptible de valoración y titularidad jurídica, no económica.

Considero que a esta postura doctrinal le son aplicables, por una parte, los anteriores comentarios formulados a las teorías tanto de la división del derecho como de la división de la cosa (ideal, no real), toda vez que resulta contradictorio pretender explicar la indivisión, dividiendo idealmente la cosa; además, por otra parte estimo que, la teoría en comento no toma en cuenta que el valor no existe como algo de tipo material, objetivo, por ser producto de una valoración o estimación, consecuencia a su vez de la relación que un determinado bien tiene con otro u otros y, por ello, me atrevo a afirmar que como sólo es susceptible de dividirse lo tangible, no es el valor lo que debiera dividirse como afirma esta teoría, sino el bien por ser éste material, objetivo, que es lo que representa ese valor, y como esto es así, debo afirmar que si para dividirse el valor habrá de dividirse la cosa, como estima la teoría en cuestión, la copropiedad se extinguiría, al extinguirse el estado indiviso de la cosa.

Aplicando la legislación del sistema jurídico mexicano, todas estas teorías de la división del derecho, tienen en su contra, el contenido de los siguientes artículos: 943, que concede la facultad para servirse de las cosas comunes, lo cual no se

concede cuando del derecho único, sobre ésta, han surgido unos derechos parciales, divisiones de aquél, concretados en una sola parte, porque lógicamente a la parte de derecho deberá corresponder también una parte de cosa, que nunca podrá ser la misma que la del derecho en su totalidad; asimismo, tienen en contra, el artículo 944, que consigna el régimen de los actos de conservación de toda la cosa; también el artículo 946, referente a la administración del bien común.

Sin embargo los Ministros de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y los Magistrados de un Tribunal Colegiado de Circuito, han sostenido que lo que está dividido es el derecho de propiedad, concibiendo y explicando “lo indiviso como lo dividido”, lo cual es incorrecto, pues no es que el derecho de propiedad único se divida, no, pues lo correcto como adelante explico, es la existencia (conurrencia de derechos reales sin división material de partes, ni división ideal del derecho), de varios derechos de propiedad, no derivados de uno sólo, sino de existencia propia, autónomos y exclusivamente independientes. Tal error de interpretación de nuestros Tribunales Federales, es visible en las dos siguientes tesis aisladas:

COPROPIEDAD, REQUISITOS PARA LA EXISTENCIA DE LA.

Se dice que una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión (y por tanto, que existe la copropiedad), cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada), de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino parte alícuota que se expresa mediante una cifra: un tercio, un cuarto, un décimo. El derecho de propiedad está dividido entre ellos, la cosa es indivisa. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada uno de las moléculas de la cosa, y en ellas se encuentra el derecho de sus propietarios, en la medida correspondiente a estos. (Marcel Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, V, página 238. De acuerdo con lo anterior, debe decirse que si las constancias de autos demuestran que un inmueble no se halla indiviso, sino dividido entre varios propietarios, cada uno de los cuales tiene derecho sobre una porción concreta, no abstracta, de

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

la finca, no se está en el caso de copropiedad y, por lo mismo, uno de los propietarios pudo enajenar a extraños porciones de su propiedad, sin reconocer a los otros el derecho del tanto. **Precedentes:** Amparo civil directo 3669/51. Torres viuda de Guzmán Cleofas y coagraviados. 9 de agosto de 1951. Mayoría de tres votos. Relator: Hilario Medina. Epoca: Quinta Epoca Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Parte : CIX, Página: 1258. No. Reg. 342634 del CD ROM IUS 8.

COPROPIEDAD, LOS ACTOS QUE AFECTAN UN BIEN INDIVISIBLE SUJETO A, LESIONAN EL INTERES JURIDICO DE CUALQUIERA DE LOS CONDUEÑOS.

En la copropiedad de una cosa indivisible, la parte de cada uno de los dueños no es una fracción material, sino una parte proporcional que se expresa mediante una cifra o porcentaje, verbigracia, un tercio, un cuarto, el veinticinco por ciento, el cincuenta por ciento, etcétera. Así pues, el derecho de propiedad es el que está dividido entre ellos, no la cosa en sí, que permanece indivisa y, en consecuencia, el derecho de cada dueño se ejerce sobre la totalidad de la cosa, en la medida que le corresponde, y no sobre una superficie determinada. De esta suerte, si un acto de autoridad afecta una porción del inmueble objeto de la copropiedad, es incuestionable que se lesiona el interés jurídico de cualquiera de los condóminos. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Precedentes:** Amparo en revisión 777/90. Olivia Reyes de Maciel. 16 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Alfredo López Cruz. Amparo en revisión 19/88. Juana Guzmán Castillo. 11 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Ricardo Lepe Lechuga. Octava Epoca, Tomo II, Segunda Parte-1, página 195. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Epoca: Octava Epoca, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Parte : VIII-Diciembre, Página: 173. No. Reg. 221026 del CD ROM IUS 8.

En definitiva, todo este grupo denominado teorías de la división, tienen a favor y en contra, los mismos argumentos, porque en realidad todas las teorías aquí comprendidas vienen a significar lo mismo. Como dice Bonfante, la teoría llamada de la “división intelectual de la cosa”, viene a ser una simple expresión verbal de la

teoría de la “división del derecho”, explicable por la confusión frecuente (no sólo en y para el Derecho Romano, sino también en y para el Derecho Moderno) entre cosa y propiedad; pero incorrecta, sin embargo, porque lo que podrá dividirse será el derecho, en cuanto a las utilidades que una cosa proporciona; y si ésta, materialmente, no se divide, esa llamada división intelectual, mental o ideal, es una división del derecho.⁴⁴

Teoría de la Propiedad Plúrima Total.

Esta teoría sostiene la coexistencia de varios derechos de propiedad sobre la totalidad de la cosa, no obstante que, según se advierte de la famosa máxima de Celso “*duorum vel plurium, in solidum dominium, esse non potest*”, el derecho romano negó la posibilidad de concurso de varias propiedades plenas, ilimitadas, sobre una misma cosa; nunca concibió la posibilidad de una reglamentación de concurrencia de propiedades que se limitasen recíprocamente, y sin embargo, en su reglamentación el derecho romano admitió la coexistencia de la propiedad “*ex iure Quiritum*” o quiritaria, junto con la “*in bonis esse*” o dominio pretorio o bonitario, y además la propiedad del Estado junto con la de los particulares en los fundos provinciales.

No obstante la concepción romana del derecho de propiedad, la teoría de la propiedad plúrima total en comento, es considerada como una de las mejor elaboradas, en sus inicios especialmente por el italiano Bonfante, perfeccionándola más tarde el también ítaló Scialoja quien tuvo el mérito de elaborarla no sólo para el mismo derecho romano, sino también para el derecho moderno y, desde luego, ha sido una de las más seguidas por la doctrina moderna; en ella se sostiene que en la

⁴⁴ Cfr., Beltrán de Heredia y Castaño, *op. cit.*, nota 26, p. 170.

copropiedad debe verse la concurrencia de varios derechos de propiedad sobre toda la cosa; al ser derechos sobre la totalidad de ésta, se diferencia del simple concurso o concurrencia de derechos con delimitación del objeto en partes concretas o materiales. El derecho de propiedad, en la copropiedad, no está dividido en partes materiales o ideales, sino que cada dueño en la medida de su porcentaje (cuota ideal o parte alícuota), tiene un derecho real de propiedad, y que por ser indeterminada la cosa, recae sobre la totalidad de la misma, cosa material, que es el objeto indirecto de este derecho real, el cual es exclusivo para cada cual, autónomo, absoluto y “pleno”, en cuanto a extensión igual al derecho de propiedad exclusivo, cualitativamente. Pero al estar limitado cada uno de ellos en su ejercicio por la coexistencia de otros tantos derechos iguales, resulta diverso cuantitativamente, es decir, se modifica (adelgaza), el dominio exclusivo en cuanto a cantidad de su intensidad.

Como se advierte, la teoría en cuestión no trastoca la máxima de Celso puesto que el poder que forma el elemento peculiar del derecho de propiedad, es exclusivo frente a otro poder idéntico e ilimitado que tenga por objeto la misma cosa. Pero debe decirse que, del mismo modo que se permite la concurrencia del **derecho de propiedad**, con un derecho real limitado, *vrbg.* (usufructo) sin que desaparezca el concepto de aquél derecho de propiedad, igualmente puede concurrir con otro derecho de propiedad sobre la misma cosa. En ambos casos, el propietario continuará nutriendo su derecho (en cuanto a contenido) con todas las utilidades de la cosa; no potencialmente, sino en acto, con la mencionada limitación (en cuanto a intensidad del poder, o si se quiere cuantitativamente), que llevan consigo los derechos de los condueños. El objeto o fin último del derecho de propiedad no es la cosa en su materialidad, sino en cuanto a las utilidades que proporciona a su titular.

Se modificará la cantidad de utilidades a percibir, es decir, el grado de intensidad del poder, pero no la naturaleza del derecho que continuará siendo de propiedad sobre la totalidad de la cosa (extensión). *Esta coexistencia se hace posible en la copropiedad, en virtud de la característica que ésta presenta, función de “relación de igualdades que recíprocamente se limitan”.*⁴⁵

Como decía Scialoja, “una relación de equilibrio”, que posibilita aquella coexistencia de los varios derechos cualitativamente iguales. (comparativamente digo: como la teoría de la división de poderes de Montesquieu). De aquí, la importancia del concepto *cuota*, que incluso dá nombre a este tipo de comunidad, la copropiedad romana.

Por cuota debe pues entenderse, no una parte del derecho, ni de la cosa, material o idealmente considerada. Y, no es, por tanto, susceptible de ser objeto de propiedad.

La cuota es, simplemente, la proporción, medida o razón, en virtud de la cual se limitan y armonizan recíprocamente los distintos derechos de propiedad; es decir, el índice de la proporción en la percepción de las utilidades, de las cargas, y, en definitiva, el valor que concentra la cosa común al cesar la copropiedad.⁴⁶

⁴⁵ Cfr., Beltrán de Heredia y Castaño, *op. cit.*, nota 26, pp. 170 - 172.

⁴⁶ Cfr., *ibidem*, p. 173.

**CUADRO SINÓPTICO DEL DESARROLLO QUE HICE DE LAS
TEORÍAS SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA**

*De la Interinidad:	Perozzi Bonelli Coviello Chironi
*De la Unificación del derecho de propiedad:	a).- De la propiedad única total b).- De la propiedad colectiva o unanimidad c).- De la copropiedad como persona jurídica
*De la división:	a).- De la división de la cosa b).- De la división del derecho 1.- De la división del derecho de propiedad en partes ideales. 2.- De la división real del derecho de propiedad. 3.- De la división del contenido del derecho. 4.- De la división del derecho, en su extensión. c).- De la división del valor.
*De la propiedad plúrima total	

Cuadro No. 4

V.- ANÁLISIS EVOLUTIVO DE LOS TEXTOS Y SUS ANTECEDENTES, DE LOS ARTÍCULOS RELATIVOS A LA COPROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA HASTA LA ACTUALIDAD. (TEORÍA QUE HAN SEGUIDO).

A pesar de que este trabajo no contempla en su índice, como es común en casi todas las tesis, un capítulo de antecedentes que, por lo regular carecen de utilidad para el desarrollo, sustento y conclusiones centrales de la tesis, que significa:

“Conclusión, proposición que se mantiene con razonamientos. Disertación escrita que presenta el aspirante a un título académico ante un tribunal competente.”⁴⁷, en este único apartado incluyo antecedentes y datos históricos necesarios para desarrollarlo.

No es en los códigos de 1870 y 1884, sino en el código de 1928, en donde advierto se siguen los lineamientos de la teoría de la propiedad plúrima total; en efecto:

Los únicos tres preceptos que sobre la copropiedad contiene el **Código Civil de 1870 del Distrito Federal y territorio de la Baja California**, ubicados dentro de su título de la propiedad, son del tenor siguiente:

Artículo 830.- Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa ó por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 831.- Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada á alguno de ellos, se procederá á su venta y á la repartición de su precio entre los interesados.

Artículo 832.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace en escritura pública.

Los únicos tres preceptos que sobre la copropiedad contiene el **Código Civil de 1884 del Distrito Federal y territorio de la Baja California**, ubicados dentro de su título de la propiedad, son del tenor siguiente:

⁴⁷ Raluy Poudebida, Antonio, *Diccionario porría de la lengua española*, 42ª. ed., México, Porrúa, 1999, p. 743.

Artículo 733.- Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados á conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa ó por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 734.- Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada á alguno de ellos, se procederá á su venta y á la repartición de su precio entre los interesados.

Artículo 735.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que para su venta exigen los artículos 2921 y 2924.⁴⁸

La influencia del movimiento codificador francés en el siglo XIX sobre los códigos civil, penal, de comercio y los de procedimientos civiles y penales en México, fue intensa; sin embargo, en lo referente específicamente a la **copropiedad incidental**, en nuestro primer código civil, que es el de 1870 del Distrito Federal y territorio de la Baja California, la influencia francesa consiste solamente en la que ejerció el artículo 815 (fuente auténtica, original) del Código Civil de Francia de 1804 en el artículo 830 de dicho Código Civil mexicano, relativa a la reglamentación sobre aspectos de división de la cosa común, es decir, la influencia se localiza en la primera parte de nuestro citado artículo 830,⁴⁹ lo cual es explicable en los redactores del código francés debido a la influencia que tuvieron en ese entonces del absolutismo romano del derecho de propiedad contenido en la máxima de Celso "*duorum vel plurium, in solidum dominium, esse non potest*", que consideraron a la copropiedad como un accidente, como algo excepcional que hacía perder temporalmente al derecho de propiedad, uno de sus caracteres esenciales, la

⁴⁸ Los textos de los artículos del Código Civil de 1870 y 1884, los obtuve de: Dublán, Manuel, y, Lozano, José María, *Colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la República*, edición oficial, México, editorial Imprenta del Comercio Dublán - Chávez, 1879, t. XI, p. 256; y, t. XV, p. 370.

⁴⁹ *Cfr.*, Batiza, Rodolfo, *Las fuentes del Código Civil de 1928*, México, Porrúa, 1979, pp. 586 - 587.

individualidad. Los redactores del código francés, consideraron a la copropiedad como un régimen transitorio en el que era deseable la celeridad de su cese, pues no consagra artículos especiales sobre dicho fenómeno jurídico, reglamentando eso sí con profundidad lo relativo a la medianería de paredes, cercas y zanjas, así como respecto a la propiedad por pisos de una casa, ya que en lo relativo a la copropiedad ordinaria o copropiedad incidental o derivada de herencia, también llamada copropiedad como género, fue la jurisprudencia la que trazó las reglas.⁵⁰

Debo agregar que el mismo artículo 830 del Código Civil de 1870, recibió influencia del artículo 2180 (fuente auténtica, original) del Código Civil Portugués de 1867, y que esta influencia se localiza en la segunda parte del referido artículo 830 del Código Civil mexicano de 1870, o sea en lo relativo a la salvedad para no dividir.⁵¹

También debo indicar, que ciertamente las concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español de Florencio García Goyena de 1852, sirvió de fuente al Código Civil mexicano de 1870 como se aprecia del comunicado que la comisión redactora envió el 15 de enero de 1870, al Ministro de Justicia.⁵² Pero que sin embargo tal código Español ninguna influencia ejerció en ninguno de los tres artículos que de la copropiedad incidental instituyó el primer código civil mexicano.

En ambas exposiciones de motivos de cada uno de los códigos mexicanos, el de 1870 y el de 1884, respecto a los transcritos preceptos de uno y otro códigos, se

⁵⁰ Cfr., Mazeaud, Henri, León y Jean, *Lecciones de derecho civil*, trad. de Luis Alcalá - Zamora y Castillo, Buenos Aires, ediciones jurídicas europa, america, 1962, vol. IV, p. 31.

⁵¹ Los citados artículos de Francia y Portugal, fueron tomados de (Cfr., Batiza, Rodolfo, *op. cit.*, nota 49, p. 587.), ahí, se puede apreciar la redacción en el propio idioma de dichos artículos extranjeros.

dijo, únicamente, lo siguiente: “Se previene que la división de bienes inmuebles se haga por escritura pública, á fin no solo de dar más garantías á la propiedad, sino de facilitar la hipoteca; porque muchas veces se deja expuesto un capital, por no haber los datos suficientes acerca de la condición del inmueble que se ofrece para garantizarlo.”⁵³

Ni del texto de los preceptos ya trasladados, ni del texto de la transcripción relativa a la exposición de motivos de ambos códigos se vislumbra que alguno de estos dos códigos siga teoría alguna de la copropiedad, puesto que se refieren exclusivamente a aspectos de la división de la cosa objeto de copropiedad; o sea, no tratan cuestiones de fondo que permitan conocer la naturaleza jurídica de la institución en comento, aunque los artículos 830 del código de 1870 y 733 del Código Civil de 1884, sí son de fondo para presumir una posible tendencia de seguimiento de la teoría plúrima total, lo cual queda sólo en presunción por falta de otros elementos que la robustecieran, como son la definición de la copropiedad, lo relativo a su regulación interna mientras existe, etc.

En cambio, el **Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928** vigente en la actualidad, en su Libro segundo, Título cuarto, contiene una importante innovación en esta materia al establecer todo un Capítulo, el sexto, llamado “De la Copropiedad”.

⁵² Cfr., Batiza, Rodolfo, *Los orígenes de la codificación civil y su influencia en el derecho mexicano*, México, Porrúa, 1982, p. 183.

⁵³ Mayoral, Lorenzo, *Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870*, edición oficial, México, Tip. De Aguilar e Hijos, 1879, p. 39; y, Urbina, Salvador, *Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884*, edición oficial, México, Tip. y Lit. La Europea de Aguilar Vera y Compañía, 1906, p. 50.

En este sexto capítulo se regulan los tres fenómenos jurídicos de la copropiedad, a saber: La copropiedad como género, incidental, o sea la derivada de herencia; y las dos copropiedades forzosas, en sus especies, propiedad horizontal o propiedad por pisos y departamentos mal comúnmente llamada condominio, y la medianería.

Los veinte artículos, o sea del 938 al 950, así como los artículos del 973 al 979, de este sexto capítulo, se refieren a la copropiedad como género; y de este mismo capítulo, el artículo 951, se refiere a una de las dos copropiedades forzosas, o sea la propiedad horizontal o propiedad por pisos y departamentos mal comúnmente llamada condominio, la cual no es objeto de estudio en este trabajo; y los artículos del 952 al 972 del mismo capítulo, se refieren a la copropiedad forzosa denominada medianería, la cual tampoco es objeto de estudio en el presente trabajo.

No omito mencionar el desorden imperante en la regulación de los tres fenómenos de la copropiedad que contiene este capítulo, consistente en que, empieza regulando el fenómeno en su género, como es lo correcto, pero en lugar de continuar ésta regulación hasta terminarla, continúa regulando dicho fenómeno pero en sus especies, y al final, retoma para terminar la regulación del fenómeno en su género que había comenzado.

Los artículos 939, 940 y 978, ciertamente tienen como antecedentes correlativos, aquellos artículos de los Códigos de 1870 y 1884 (fuente inmediata y directa) transcritos en líneas anteriores, respecto de los cuales ya comenté que no tratan cuestiones de fondo que permitan conocer la naturaleza jurídica de la copropiedad, salvo la redacción del citado artículo 939 del Código Civil de 1928 que,

adminiculado con otros cuatro artículos (943, 944, 945 y 950) del mismo sexto capítulo de este Código, que más adelante analizo, contribuye a robustecer la afirmación de que el Código en vigor sigue la teoría de la propiedad plúrima total.

Ahora bien, como los diecisiete artículos restantes (938, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 973, 974, 975, 976, 977, y 979) que reglamentan la copropiedad como género no tienen antecedentes, o sea fuentes inmediatas y directas en los mencionados Códigos de 1870 y 1884; y como la exposición de motivos del Código Civil de 1928 no informa de la importante innovación en esta materia, al establecer todo un capítulo para tratar la copropiedad, y tampoco informa sobre las fuentes inmediatas y directas de estos diecisiete artículos, en virtud de que la comisión redactora del Código Civil de 1928 emite un breve informe al Presidente de la República acerca de las principales reformas que contiene el proyecto que presenta, informe en el cual le expone en forma sintética los motivos pero no las fuentes inmediatas y directas que tuvo en cuenta para señalar nuevos derroteros a la legislación civil, y como tampoco existen debates de este código por haber sido expedido por el Presidente de la República, en uso de facultades extraordinarias otorgadas por el Congreso de la Unión mediante decreto de fecha 7 de enero de 1926, y al no haber otras fuentes oficiales que pudiera consultar a este respecto, me vi precisado a acudir al **método de la investigación de las fuentes** como lo denomina Batiza, y que es el de la comparación cuidadosa y crítica de los textos, “el del precepto que se examina y su posible fuente. Poco o nada hay que decir cuando la reproducción de un texto es literal. Los problemas surgen cuando entre uno y otra existen variaciones considerables.”⁵⁴.

⁵⁴ *Las fuentes...*, *op. cit.*, nota 49, p. 19.

En este tenor de método procedo a realizar la comparación cuidadosa y crítica, de los textos de los supraindicados diecisiete artículos que reglamentan la copropiedad como género en el Código Civil mexicano de 1928, con los textos correlativos del código civil español de 1889, como fuente directa no auténtica, puesto que todo el título tercero de este código español, denominado de la comunidad de bienes, tiene su origen como fuente original o auténtica, en esta materia, al Código Civil italiano de 1865 como lo afirma el jurista español Beltrán de Heredia y Castaño⁵⁵. Y fue, por el idioma que preferí realizar la citada comparación con el Código Civil Español, que como el mexicano, también pertenece al mismo sistema jurídico romano canónico.

TABLA COMPARATIVA

CÓDIGO CIVIL MEXICANO DE 1928	CÓDIGO CIVIL DE ESPAÑA DE 1889
LIBRO II TÍTULO IV CAPÍTULO VI DE LA COPROPIEDAD	LIBRO II TÍTULO III DE LA COMUNIDAD DE BIENES
Art. 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.	Art. 392.- Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.
Art. 941.- A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.	Art. 392.- (segunda parte)
Art. 942.- El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus	Art. 393.- El Concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional

⁵⁵ Cfr., *La comunidad de bienes en derecho español, op. cit.*, nota 26, p. 298.

<p>respectivas porciones. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.</p>	<p>a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.</p>
<p>Art. 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.</p>	<p>Art. 394.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.</p>
<p>Art. 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.</p>	<p>Art. 395.- Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le corresponde en el dominio.</p>
<p>Art. 945.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.</p>	<p>Art. 397.- Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.</p>
<p>Art. 946.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.</p>	<p>Art. 398.- Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Si no resultará mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador. Cuando</p>

	parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.
Art. 947.- Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.	Art. 398.- (segunda parte)
Art. 948.- Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.	Art. 398.- (tercera parte)
Art. 949.- Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.	Art. 398.- (cuarta parte)
Art. 950.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratará de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.	Art. 399.- Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratará de derechos personales, pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.
Art. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del	No hay

<p>derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.</p>	
<p>Art. 974.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.</p>	<p>No hay</p>
<p>Art. 975.- Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de la herencia que les corresponda, se registrarán por lo dispuesto en los artículos relativos.</p>	<p>No hay</p>
<p>Art. 976.- La copropiedad cesa: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas la cuotas en un solo copropietario.</p>	<p>No hay</p>
<p>Art. 977.- La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.</p>	<p>Art. 405.- La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición, conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad.</p>
<p>Art. 979.- Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.</p>	<p>Art. 406.- Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.</p>

Cuadro No. 5

Para la valoración de la comparación cuidadosa y crítica de los textos contenidos en la tabla que antecede, procedo a aplicar la clasificación de Batiza,⁵⁶ que distingue las siguientes categorías: literal (l.), casi literal (c.l.), que pueden serlo sólo en parte (l.p.) y (c.l.p.), influida substancialmente (i.s.), e influida parcialmente (i.p.).

Una vez realizada la valoración de la comparación de los textos de los artículos, obtengo que de los 17 del Código Civil de 1928, de acuerdo con las citadas categorías, sólo 13 de ellos reciben la siguiente influencia de su fuente directa no auténtica, como sigue:

En los artículos 938, 941, 942, 943, 944, 945, 950 y 979, es **casi literal e influidos substancialmente;**

En los artículos 946 y 949, es **literal en parte e influido substancialmente;**

En los artículos 948 y 977, es **literal en parte;**

En el artículo 947, es **influido en parte.**

Los artículos 973, 974, 975 y 976, no fueron objeto de la valoración de la comparación cuidadosa y crítica de textos que practique, en virtud de que el Código Civil de España no tiene los textos que pudieran ser correlativos al de los artículos que acabo de mencionar; sin embargo, si bien el texto de estos cuatro artículos, no tratan cuestiones que permitan conocer la naturaleza jurídica de la copropiedad como

⁵⁶ Cfr., *Las fuentes...*, *op. cit.*, nota 49, p. 19.

género, cumpliendo la exigencia del presente apartado que desarrollo, debo indicar que, de acuerdo con la información que proporciona uno de los miembros de la comisión redactora del vigente Código Civil, de estos cuatro artículos, el 975 es nuevo; los tres restantes tienen como fuente, la Ley de Relaciones Familiares; el artículo 973, concretamente tiene como fuente el artículo 2843 de ésta ley; del indicado artículo 974, su fuente es el artículo 2844 de ésta misma ley y, el mencionado artículo 976, concretamente tiene como fuente el artículo 406, también de la Ley de Relaciones Familiares.⁵⁷

Tomando en cuenta el resultado de mi investigación comparativa de textos, debo compartir con el maestro Gutiérrez y González su afirmación, aún cuando no la sustenta, en el sentido de que “es indudable que para resolver algunas cuestiones sobre el mismo”,⁵⁸ refiriéndose al vigente Código Civil mexicano en esta materia, “debe servir, y sirve, lo que en España se ha dicho por los comentaristas y los jueces, al respecto”.⁵⁹ Sin embargo, es extraño que enseguida, sin ninguna explicación, afirme dudando así: “si el código mexicano reconoce como antecedente a la legislación española, en esta materia”⁶⁰, esto es, antes de dudar olvidó que la exposición de motivos del código civil de 1928, sobre esta materia, nada informa respecto a las fuentes de la copropiedad, y que, sin duda alguna, nuestro Código Civil de 1928, en materia de copropiedad como género, tiene como fuente directa no auténtica, al código civil español de 1889; no auténtica debido a que, como dejé apuntado en líneas anteriores del presente apartado, su título tercero denominado de la comunidad de bienes, tiene su origen como fuente original o auténtica en esta

⁵⁷ García Téllez, Ignacio, *Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil mexicano*, 2ª ed., México, Porrúa, 1965, p. 143.

⁵⁸ *El patrimonio*, op. cit., nota 8, p. 374.

⁵⁹ *Idem*.

⁶⁰ *Ibid*.

materia, al Código Civil italiano de 1865, y que por ello, este código de Italia resulta ser además, fuente auténtica e indirecta para el Código Civil mexicano en esta materia.

Precisados los resultados de la comparación cuidadosa y crítica que practiqué, paso a explicar el por qué de mi afirmación contenida en el segundo párrafo del presente apartado, en el sentido de que el Código Civil mexicano de 1928, sigue la teoría de la propiedad plúrima total.

Conocida ya la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, fácilmente se advierte del texto de los artículos 939, 943, 944, 945 y 950, que éstos regulan una copropiedad con perfil de la teoría de la propiedad plúrima total, en la que cada partícipe en la medida de su porcentaje tiene un derecho de propiedad en esta copropiedad (como género), que no está dividido en partes materiales ni ideales, sino que su derecho tiene como objeto una porción indeterminada de la cosa en común, que al ser indeterminada, recae sobre la totalidad de la cosa, el cual es autónomo, independiente, absoluto y pleno en cuanto a extensión igual al derecho de propiedad exclusivo, cualitativamente, y por ello se advertirá también con claridad, el concepto cuota o parte alícuota;

En efecto:

Del artículo 939 se aprecia la individualidad y autonomía del derecho del partícipe, al establecer la facultad que tiene para pedir en cualquier tiempo la división de la cosa en común;

Del 943 se aprecia la integridad en la totalidad de las facultades que encierra el derecho de propiedad en la copropiedad, considerado como normalmente es concebido, es decir, como un derecho real, completo, que concede las facultades de uso, goce y disfrute sobre la cosa;

En el 944, se aprecia la autonomía e independencia de cada uno de los copropietarios, al facultarlos su respectivo derecho de propiedad sobre toda la cosa, no sólo para conservar ésta, sino también para que cualquiera de los condueños tenga derecho a reclamar a los demás, su contribución a los gastos para dicha conservación, antes o después de haberlos erogado;

Se aprecia la individualidad del derecho del copropietario, al interpretarse el artículo 945 no en su sentido literal de exigir el consentimiento unánime para realizar actos de alteración, sino que la correcta interpretación, de origen en el *ius prohibendi* romano, consiste en la facultad que cada uno de los copropietarios tiene, para oponerse a que su condueño ejecute o trate de ejecutar un acto de alteración; por consecuencia, el posible acto de alteración podrá llevarse a cabo, si ninguno de los copropietarios se opone; de donde, el consentimiento no es pues, condición.⁶¹

En el artículo 950 se aprecia la autonomía e independencia del copropietario, en el pleno poder de disposición jurídica, no material de una parte indeterminada de la cosa, medida por el *quantum* de cuota, derivado de su derecho de propiedad.

Resulta de interés en este momento hacer el siguiente comentario que se relaciona con la cuota, esto es, el texto del artículo 950 del Código Civil, dispone en

⁶¹ Cfr., Beltrán de Heredia y Castaño, José, *op. cit.*, nota 26, p. 275.

lo conducente, “Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir a otro en su aprovechamiento salvo si se trataré de derecho personal.”. Como se advierte del citado artículo 950, el Código Civil mexicano se inspira en la concepción jurídica que de la naturaleza de la copropiedad sostiene la teoría en comento (propiedad plúrima total), y por tanto, no de otra manera deberá entenderse dicha transcripción, sino en el sentido de que todo condueño tiene la plena propiedad no sólo de una parte **indeterminada de la cosa** que se materializará al cesar la copropiedad, sino también la de sus frutos y utilidades; pero mientras no cesa, como consecuencia lógica de esa indeterminación, cada condueño tiene la misma plena propiedad sobre toda la cosa, y por ello, debe entenderse que cada comunero en vigencia de la copropiedad, está facultado para **disponer jurídicamente** del contenido de su derecho real que tiene sobre toda la cosa, en los límites de su cuota, y **disponer materialmente**, de la parte que le haya correspondido en la división de la cosa común. Por consiguiente, no es la cuota (continente) el objeto de la disposición jurídica de mérito por ser una simple medida, sino que como queda dicho, el objeto de la aludida disposición jurídica, es el contenido del derecho real del condueño, sobre toda la cosa.

Con frecuencia ocurre que al interpretar literalmente la transcripción del referido artículo 950, ha producido la confusión de mal entenderse que en la copropiedad puedan existir dos poderes distintos, uno sobre la cosa, directo e inmediato para ejercitar las facultades de uso y disfrute, y otro, sobre la cuota, lo cual es un error puesto que como ya quedó precisado, existe un sólo poder sobre toda la cosa en el límite que indica la cuota y por tanto, no existe ningún poder sobre la cuota sino una doble facultad de disposición, la jurídica y la material aludidas.

En suma, por lo expuesto estimo que el contenido de la transcripción del artículo que se relaciona en cuanto a la facultad de disposición de la cuota, es meramente metafórica puesto que resulta obvio que la cuota es el continente y, deberá referirse al contenido del derecho real del condueño sobre toda la cosa.

Para mayor claridad del concepto cuota, cito el siguiente ejemplo: La persona que compra un metro de tela, lo hace para gozar ésta, no el metro; así, lo que goza cada comunero no es la cuota (o sea el metro) por ser ésta una simple medida, sino la (tela) que es la cosa como objeto del derecho de propiedad, cuyo fin último son las utilidades que proporciona a su titular, medidas por el *quantum* de la cuota.

Por otra parte y sólo de paso expreso mi negación de aceptar la parte última del texto de la transcripción del supracitado artículo, en virtud de que como ya dije en el capítulo I de este trabajo, los derechos no son susceptibles de ser objetos de copropiedad.

En suma: No obstante que, ni de la exposición de motivos, ni del informe que hace la comisión redactora al Presidente de la República, ni mucho menos en los debates, puesto que no los hubo, se precisa la existencia de alguna tendencia doctrinal que siga el Código Civil de 1928 respecto a la institución copropiedad como género; sin embargo, ya he dejado claro el por qué de mi afirmación en el sentido de que, el Código Civil mexicano de 1928, en tratándose de la copropiedad como género, en sus artículos 939, 943, 944, 945 y 950, sus redactores siguieron los lineamientos de la teoría de la propiedad plúrima total.

VI.- CONFUSA EXPOSICIÓN QUE DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD COMO GÉNERO, DESARROLLA EL MAESTRO ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ.

En mi investigación relativa a la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, que es tema de mi tesis, me extrañó encontrar que en la doctrina mexicana, el maestro Gutiérrez y González cometa el error de tratar de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, con razonamientos aplicables a la naturaleza jurídica de la copropiedad como especie; en efecto:

Tomando en cuenta los elementos de apoyo que enseguida enlisto, advierto que desde los inicios de su exposición se está refiriendo a la copropiedad como género.

Elementos de apoyo:

a).- En la segunda parte de su obra “El Patrimonio”, capítulo III, empieza a tratar lo relativo al derecho real de propiedad⁶²;

b).- En la parte final del capítulo VI, se lee: “en el siguiente capítulo, conocerá una forma especial de la propiedad, que es la *copropiedad*”⁶³, y en efecto;

c).- El capítulo VII lo titula “La Copropiedad Forma Especial de la Propiedad”⁶⁴;

⁶² Cfr., Gutiérrez y González, *op. cit.*, nota 8, p. 234.

⁶³ *Ibidem*, p. 351.

⁶⁴ *Ibid.*, p. 352.

d).- El apartado 258, lo denomina, noción de la materia, en el que al terminar de explicar que la copropiedad no puede ser una modalidad del derecho de propiedad, afirma: “La copropiedad por otra una parte, se puede presentar como una *situación accidental del derecho de propiedad*, y por ello temporal, pero también puede suceder que esa situación derive de la naturaleza misma de la cosa sobre la cual recae el derecho real, y entonces se presenta llamada la copropiedad forzosa.”⁶⁵;

e).- El apartado 259, lo nombra, maneras de presentarse la copropiedad, y en su primer párrafo, dice: “Según se lee en apartado anterior, la copropiedad se puede presentar como una *situación especial*, o bien si deriva de la naturaleza del objeto en que recae, la copropiedad adquiere el carácter de *forzosa*.”⁶⁶;

f).- El apartado 260, lo denomina, concepto de copropiedad, en el que para desarrollar dicho concepto comenta el artículo 938 del Código Civil vigente;

g).- En el pie de página número 286, dice: “si el alumno (a), desea conocer muchas otras tesis sobre la naturaleza jurídica de la copropiedad vea: Donderis Tatay Luis. *La Copropiedad*. Primera edición. Madrid. Editorial Reus (S.A.), 1933.”⁶⁷;

h).- En los apartados 270, 271, 272, 274, 278, 279, 280, 281 y 282 estudia aspectos referentes al uso y disfrute, conservación, administración, alteración de la cosa, disposición jurídica y división;

i).- El apartado 292 lo denomina, estudio de los casos de copropiedad forzosa.

⁶⁵ *Idem*.

⁶⁶ *Ibidem*, p. 353.

⁶⁷ *Ibid*, p. 359.

Valoración de los elementos de apoyo:

1.- Del contenido de los incisos a), b) c) e i), se advierte que el maestro al tratar primeramente el tema del fenómeno jurídico de la propiedad, después el de la copropiedad, y posteriormente el de las copropiedades forzosas o especies, lo hizo correctamente, en respeto a la jerarquía por la generalidad de cada fenómeno jurídico; es decir, el estudio de la propiedad ocupa el primer lugar en virtud de: consistir en la **situación jurídica básica** que tiene una persona con una cosa mueble o inmueble para usarla, gozarla y disponer de ella; la copropiedad ocupa el segundo lugar en virtud de consistir en: una **situación jurídica compuesta** que tienen varias personas con una cosa mueble o inmueble para usarla, gozarla y disponer jurídicamente de ella; y las copropiedades forzosas o especies ocupan el tercer lugar en virtud de consistir en: una **situación jurídica especial** en la que varias personas tienen con una cosa, la propiedad sólo sobre un bien inmueble con características específicas en su estructura;

2.- Del contenido de la transcripción tomada del apartado 258 trasladada al inciso d), se advierte que el maestro se está refiriendo al fenómeno de la copropiedad como género, puesto que en dicha transcripción, primeramente distingue la situación relativa al fenómeno jurídico de la copropiedad como género, a la que se ha venido refiriendo, de una situación jurídica distinta, es decir, cuando sea diversa la naturaleza misma de la cosa objeto de copropiedad, originándose entonces la copropiedad forzosa;

3.- Del mismo nombre y contenido del apartado 259 a que se refiere el inciso e), esto es, maneras de presentarse la copropiedad, se advierte que el maestro

continúa refiriéndose a la copropiedad como género, toda vez que ésta, por ser género, es susceptible de tener derivaciones más restringidas o específicas de presentarse, derivación o derivaciones que no podrían originarse de la copropiedad forzosa, precisamente por no ser género;

4.- Del contenido del apartado 260 a que se refiere el inciso f), se advierte que, el maestro sigue estudiando el fenómeno de la copropiedad como género, puesto que si estuviese desarrollando el concepto de alguna de las especies de ésta, comentaría el artículo 951 que regula al mal llamado condominio, o bien los artículos 952 a 972 que reglamentan la medianería;

5.- De acuerdo al contenido del pie de página transcrito en el inciso g), es de advertirse también que el maestro Gutiérrez y González, está haciendo alusión a la copropiedad como género, al remitir al lector a la obra monográfica, o sea a la que sirvió de tesis para obtener el grado de Doctor en Derecho a Luis Donderis Tatay, intitulada "*La copropiedad. Teorías - derecho español*", en la que por ser monográfica sólo se refirió al tema del título de su tesis, en donde al tratar lo relativo al concepto copropiedad, comenta precisamente el artículo 392 del Código Civil español que trata de la copropiedad como género,⁶⁸ y no el artículo 396 de dicho Código que se refiere al mal llamado condominio;

⁶⁸ Me he permitido afirmar que Luis Donderis Tatay en su mencionada obra, comenta precisamente el artículo 392 del Código Civil español que trata de la copropiedad como género, afirmación ésta que encuentra soporte en la siguiente transcripción: "¿Y qué ha reglamentado el título III del libro 2º del Código civil: la comunidad de bienes o la copropiedad?. Si atendemos al emplazamiento que dentro del cuerpo del código se ha dado a la materia, hay que pensar que el legislador se propuso reglamentar la copropiedad, ya que la trató a continuación del libro referente a la propiedad. Pero si advertimos la falta de normas que a la reglamentación de la comunidad se refieran, lo que obliga en todo caso a buscar en el citado título III del libro 2º la disposición pertinente, y, a mayor abundamiento, la redacción amplia de sus artículos, es fundado creer que se ha querido reglamentar la comunidad en general, inspirándose al hacerlo en su forma más conspicua: el condominio." (*Op. cit.*, nota 13, p. 15.).

6.- Que como en el contenido de los apartados que se mencionan en el inciso h), el maestro al estudiar en dichos apartados, aspectos referentes al uso y disfrute, conservación, administración, alteración de la cosa, disposición jurídica y división, apoyado respectivamente en los artículos 943, 944, 946, 945, 950 y 939 del Código Civil vigente, resulta evidente que se está refiriendo a la copropiedad como género, toda vez que en relación a esos aspectos, la medianería tiene reglamentación especial en los artículos 959, 960, 962, 965, 969, 971 y 972 de dicho Código, y por cuanto al mal comúnmente llamado condominio, rigen su reglamentación sobre esos mismos aspectos los artículos 1º segunda parte, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27 1ª parte, 29 fracción I, 31, 37 y 40 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, así como el artículo 951 del invocado Código.

Por consiguiente, los elementos de apoyo que preceden me permiten confirmar que el maestro Gutiérrez y González, en ninguno de los apartados que se mencionan en las seis precedentes valoraciones de dichos elementos, hace alusión a la copropiedad forzosa, sí en cambio, se advierte que en cada uno de dichos apartados, se está refiriendo a la copropiedad como género.

Sin embargo, no obstante estar refiriéndose en su exposición, a la copropiedad que acabo de mencionar, en su apartado 264 que intitula, **Naturaleza Jurídica de la Copropiedad**, dice:

Para precisar la naturaleza jurídica de la copropiedad, se han elaborado muchas teorías, pero de acuerdo con la meta que me propuse en la introducción de este libro, considero que es bastante con referirme a las ideas que sobre la materia - inspiraron al Código civil, que dicho sea adelantando conclusiones, son equivocadas - y la tesis de los autores

alemanes Enneccerus - Niperdey y Wolf, y la del Lic. Jorge A. Siller en México, que coincide con la de los alemanes.⁶⁹

Y, en el contenido del apartado 265 que intitula, **Naturaleza Jurídica de la Copropiedad según el Código civil**, en lo conducente expone:

“El autor del Código civil se inspiró en esta materia en la tesis que se conoce con el nombre de ‘Teoría de la división ideal del Derecho’.”⁷⁰, y enseguida la explica; y más adelante, respecto de dicha explicación, se expresa así:

Estas ideas, que en verdad encuentro por demás confusas, son las que inspiraron al autor del Código civil, y por ello⁷¹ en tratándose de objetos que permiten un aprovechamiento común de ciertas partes, y un aprovechamiento individual de otras, sin alejarse de la tesis de la división ideal de la cosa, considera que los copropietarios tienen dos diversos tipos de derechos:

- a).- UN DERECHO DE PROPIEDAD INDIVIDUAL sobre la parte que cada copropietario detenta o puede usar en forma exclusiva, y
- b).- UN DERECHO DE PROPIEDAD EN COMÚN sobre la, o las partes que permiten el acceso de todos los copropietarios.⁷²

En el siguiente párrafo después de haber citado un ejemplo, lo explica diciendo:

Pues bien, como son copropietarios, según el sistema del Código, cada una de éstas personas tiene un derecho individual sobre los pisos asignados y un derecho común o de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble. Esto se aprecia en forma clara en el primer párrafo, bastante largo por cierto, del artículo 951 del Código cuando determina que:⁷³

⁶⁹ *El patrimonio, op. cit.*, nota 8, p. 359.

⁷⁰ *Idem.*

⁷¹ El subrayado es propio.

⁷² *Ibidem*, p. 360.

⁷³ *Idem.*

y lo transcribe.

Estriba la confusión, en lo siguiente:

No obstante su evidente propósito de exponer lo relativo a la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, de la transcripción que precede, relativa al apartado 264 de su libro, se advierte que no expresa de cuál de las copropiedades (como género o forzosas), va a precisar la naturaleza jurídica, y es entonces donde se inicia la confusión de referencia, ya que en la misma transcripción anuncia que va a referirse a las tesis de los autores alemanes que cita y a la tesis del jurista mexicano, Siller, que también menciona, y es claro, que estas tesis se refieren a una de las copropiedades forzosas, esto es, a la especie mal comúnmente llamada condominio y, como se aprecia del pie de página número 290⁷⁴, la tesis del aludido jurista mexicano, Siller, resulta ser **Un ensayo sobre la propiedad de pisos, departamentos o locales.**

Engrosa la confusión porque, por un lado, en la primera de las transcripciones que preceden relativas al contenido del apartado 265, comenta que el autor del Código Civil se inspiró en la teoría de la división ideal del derecho, siendo que esta teoría, como dejé anteriormente precisado en mi tesis, se refiere a la copropiedad **como género**, lo cual confirma que el maestro se está refiriendo al estudio de la naturaleza jurídica de la copropiedad como género; y por el otro, resulta que, en la segunda de dichas transcripciones se advierte que después de decir que las ideas que inspiraron al Código Civil son confusas, inesperadamente en esta misma segunda transcripción procede a explicar el tipo de bien (inmueble) que es susceptible de ser objeto de la copropiedad forzosa mal comúnmente llamada condominio, rematando con la transcripción del primer párrafo del artículo 951 del Código Civil, en el cual el

legislador reglamenta precisamente todo lo relativo al mal comúnmente denominado condominio, esto es, lo relativo a la especie de copropiedad forzosa incorrectamente denominada condominio.

La causa de la confusión es debida al intento de tratar de aplicar, la naturaleza de lo especial (el mal comúnmente llamado, condominio), a la naturaleza de lo general (copropiedad como género), porque resulta ilógico que la especie explique el género. Así, el objeto de la copropiedad como género, puede ser mueble o inmueble, en el que no es posible que se hable de objetos que sean susceptibles de tener áreas de aprovechamiento común y áreas de aprovechamiento individual, en tanto que, el objeto de la copropiedad forzosa mal comúnmente llamada condominio, *necesariamente debe ser un bien inmueble* en los términos del citado primer párrafo del artículo 951 del Código Civil, inmueble en el cual sí es posible tener áreas de aprovechamiento individual y áreas de aprovechamiento común.

La idiosincrasia del mexicano, no es la misma que la del latino en general, porque la idiosincrasia del mexicano es sólo una especie de lo que es la idiosincrasia del latino en general.

⁷⁴ Cfr., *Ibidem*, p. 362.

CAPÍTULO III E S T R U C T U R A

I.- CONCEPTO.⁷⁵

Tres han sido los problemas de fondo para la debida conceptualización de la institución de copropiedad, los cuales son: que los romanos no regularon jurídicamente esta institución en el *Corpus Iuris Civilis*; que carecieron también de un vocablo que indicara la copropiedad; y por último, el arsenal de teorías que tratan de explicar su naturaleza, muchas de ellas como se observaron, son absurdas y adoptan una actitud de crítica destructiva.

De los diversos diccionarios jurídicos y no jurídicos que consulté y dicho sea de paso, fueron varios, no hallé en ninguno una definición que fuera lo más completa y exacta posible; de todas las que consulté la que a mi parecer, es la más completa y exacta, es la siguiente: “Palabra compuesta del prefijo *co*, y propiedad (de *propietas*); propiedad de varios en común. Existe copropiedad cuando la comunidad tiene por objeto el derecho de propiedad sobre una cosa.”⁷⁶

Al buscar en la **OMEBA**, la voz copropiedad, remite al lector a consultar la locución “condominio”, y ésta la define como: “el derecho real de propiedad por el

⁷⁵ La expresión copropiedad, no es romana. Vid. Butera Antonio, *Codice Civile italiano comentato*, Turín, editorial U.T.E.T., 1941, t. II, p. 267, cit. pos., Pescio, Victorio, *Manual de derecho civil*, Santiago de Chile, editorial Jurídica de Chile, 1951, t. IV, p. 15.

⁷⁶ Casso y Romero, Ignacio de, *Diccionario derecho privado. Derecho civil, común y foral, derecho mercantil, derecho notarial y registral, derecho canónico*, México, editorial Labor, t. I, p. 1252.

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.”⁷⁷

Para **José María Planz Sanz de Bremod**: “Es el concurso o coincidencia de dos o más propietarios sobre una misma cosa.”⁷⁸

Para **Aubry y Rau**: “La copropiedad es el derecho de propiedad que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa, no perteneciendo a cada una de ellas sino una cuota ideal o abstracta”.⁷⁹

Brugi dice al respecto: “Para nosotros puede llamarse comunidad de propiedad el derecho que, en virtud de convenio o de otro título pertenece simultáneamente por cuotas ideales a muchos individuos sobre la misma cosa, de forma, con todo, que la administración y el mejor goce de la cosa dependen normalmente de la voluntad de la mayoría de partícipes.”⁸⁰

Francisco Ricci, “La comunidad no es más que un modo de ser de la propiedad: es la propiedad perteneciente a varias personas que constituyen la comunidad; así, pues, en la relación entre la misma cosa con varias personas que tienen derecho a ella, está el concepto o la esencia de la comunidad misma.”⁸¹

⁷⁷ *Enciclopedia jurídica*, Buenos Aires, editorial Driskill, 1993, t. III, p. 734.

⁷⁸ *Diccionario práctico - asesor de la propiedad y copropiedad inmobiliaria*, Madrid, editorial Reus, 1975, p. 110.

⁷⁹ *Course de droit civil francais*, París, 1869, t. II, p. 404, *cit. pos*, Silva Segura, Enrique, *op. cit.*, nota 9, pp. 38 y 39.

⁸⁰ *Idem*.

⁸¹ *Id.*

Marcel Planiol,⁸² por copropiedad entiende: “Cuando una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión, cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada) de la cosa común.”.

El Maestro **Rojina Villegas**,⁸³ considera que hay copropiedad “cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro - indiviso, a dos o más personas.”.

Para **José Arce y Cervantes**,⁸⁴ la copropiedad consiste en una especie de comunidad, por la que, la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro Código Civil), pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes (o partes alícuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales.

Para el maestro **Gutiérrez y González**,⁸⁵ la copropiedad no la entiende como una modalidad de la propiedad, pues para ser modalidad, debe reunir los requisitos que él mismo apunta, siendo esto así, comenta: “que con poco que se piense, se concluirá que es una **forma especial de propiedad** aplicable sólo a los derechos reales, y no a otras figuras jurídicas, hechos o derechos.” sigue diciendo, “no es válido hablar de un derecho personal o de crédito en copropiedad, pues respecto de él, no puede haber copropiedad” afirmando además “Habrà sí, *cotitularidad en el derecho personal o en el de autor pero es totalmente diversa la cotitularidad de la copropiedad.*”⁸⁶

⁸² *Tratado elemental de derecho civil*, Puebla, editorial Cajica, t. I, vol. 3, p. 184.

⁸³ *Compendio de derecho civil. Bienes, derechos reales y sucesiones*, 24ª. ed., México, Porrúa, 1993, t. II, p. 111.

⁸⁴ *Cfr., De los bienes*, México, Porrúa, 1990, p. 79.

⁸⁵ *Cfr., El patrimonio, op. cit.*, nota 8, p. 352.

En el Código Civil comentado del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, al hacerse la glosa del artículo 938 se comenta que la copropiedad es un derecho real de dominio, en cuyo caso pertenece colectivamente a un conjunto de personas, designándose tal situación por diferentes nominaciones, así entonces el comentarista equipara la copropiedad con los siguientes vocablos: comunidad, indivisión, condominio, propiedad colectiva, o cualquier otra denominación semejante que destaque su carácter de propiedad común.⁸⁷

No comparto la afirmación del comentarista del artículo 938 del Código Civil, en cuanto a denominar indistintamente con otros vocablos, al fenómeno jurídico copropiedad, en virtud de que, como preciso en este trabajo: en el capítulo uno el concepto “comunidad”; en el capítulo dos el concepto “propiedad colectiva”, y en el capítulo cuatro el concepto “indivisión”, a excepción del vocablo “condominio”, el resto de los vocablos que indistintamente emplea el comentarista para designar al fenómeno copropiedad, tienen significado diverso al vocablo *copropiedad*, y por ello, no deben utilizarse como sinónimos.

El Código Civil, señala en su artículo 938: **“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro - indiviso a varias personas.”**

Los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han definido la copropiedad, como sigue:

⁸⁶ Más adelante señalo entre otras, las distinciones entre mancomunidad y solidaridad, cotitularidad y copropiedad, comunidad y copropiedad.

⁸⁷ *Cf.*, Cruz Ponce, Lisandro, comentario a los artículos 942, 943, y 950, *Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal Comentado*, 2ª. ed., México, IJ/Miguel Angel Porrúa, 1993, t. II, p. 99 y 100.

COPROPIEDAD.

Copropiedad es la concurrencia de derechos de la misma naturaleza sobre un bien indiviso, de tal manera que no puede estimarse como es propiedad, la concurrencia de derechos de distinta naturaleza sobre bienes que forman un todo material o una masa confusa de bienes distintos. **Precedentes:** Tomo XXXV. Martínez Alfonso y Coaga. Pág. 271. Mayo de 1932. Tomo XXVII. P. 1873., Tercera Sala, quinta época, página 271 del S.J.F.. No. Reg. 362697 del CD ROM IUS 8.

COPROPIEDAD.

La comunidad, llamada por unos copropiedad y por otros propiedad indivisa, es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto de una cosa, en la cual poseen una parte alícuota, y es, por tanto, una forma de manifestarse el dominio, que tienen estos dos elementos fundamentales: unidad en el objeto y pluralidad de sujetos y, asimismo, es necesario determinar que efecto produce; cuando los comuneros fijan un plazo para la duración de la comunidad. **Precedentes:** Tomo XXVII. "Hijos de Olimpo Pérez". 18 de noviembre de 1929 Pág. 1873. Tercera Sala, quinta época, página 1873 del S.J.F.. No. Reg. 365014 del CD ROM IUS 8.

Por mi parte y apoyado en las teorías tanto de Bonfante como de Scialoja, las cuales traté en el apartado relativo a la naturaleza jurídica de la copropiedad, enseguida expongo mi personal concepto de copropiedad:

Es la existencia de varios derechos de propiedad jerárquicamente iguales en calidad, recaídos sobre una misma cosa singular, ejercidos con limitación de la cuota, sobre cada molécula de la totalidad de la cosa común, de manera exclusiva, individual, autónoma, independiente; derechos de propiedad que deben obedecer a una coordinación múltiple y recíproca *inter* copropietarios.

II.- ELEMENTOS.

De la lectura de los capítulos anteriores, se infiere que los elementos existenciales de la copropiedad, son los siguientes:

a).- **Pluralidad de sujetos titulares.**- Simultánea, no sucesivamente, deben serlo, dos o más personas físicas y/o morales;

b).- **Titularidades de idéntico contenido.**- Estas deben ser de la misma naturaleza (cualitativamente), aunque diferentes en cuanto a proporción cuantitativa;

c).- **Unidad física del objeto.**- Aún tratándose de varias cosas, todas deben pertenecer pro indiviso a varios titulares. Esta unidad se entiende en el sentido de que todos ellos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, sin que se señale la parte material determinada que pudiera pertenecer a cada uno. No habrá copropiedad cuando diversas personas son dueñas de partes específicas y determinadas que integran una misma cosa. Por ejemplo, no hay copropiedad si varias personas son dueñas de diferentes partes, lotes o parcelas en que se ha dividido un terreno.

Así, los titulares del derecho de propiedad en común, “ejercen el dominio sobre los mismo elementos, sin que esté deslindada la parte material de cada uno; ni menos pueda establecerse, cuando hay varios objetos, cuál de ellos corresponde a determinada persona.”⁸⁸;

d).- En cuanto al objeto mismo, éste debe recaer, **sobre cosas físicas, tangibles, determinadas o determinables**; puesto que si el objeto del derecho fuere un derecho real distinto al de propiedad, o sobre derechos reales o personales, por ejemplo: derecho de usufructo, uso, o de crédito, derechos de autor, etc., no habría copropiedad, sino comunidad en sentido *lato*, o una mera cotitularidad, según sea el caso, como de je explicado en el capítulo primero.

III.- FUENTES.

La copropiedad tiene su origen, jurídico, no histórico, en varias hipótesis; entre ellas:

1.- Por convenio.- Por el cual dos o más personas crean, transfieren, modifican o extinguen derechos y obligaciones, se puede dar origen a la copropiedad; *verbigracia* Juan y Pedro por voluntad propia compran un bien inmueble, cada uno aporta la mitad del valor total de compra, consecuentemente las escrituras de propiedad se extienden a favor de los dos compradores teniendo en propiedad cada uno de ellos una parte alícuota del 50% sobre el inmueble de referencia. No sólo a través de la compraventa puede surgir la copropiedad, sino también por otras especies de contratos que existen, así por ejemplo la permuta, la donación, etc.; esta fuente de la copropiedad, es poco frecuente para la constitución de una copropiedad, pues por lo general, es un estado jurídico que se ha estimado indeseable, pues se presentan constantes disputas, y la economía se estanca. Sin embargo sí hay casos en los que se constituye la copropiedad por medio de un contrato.

⁸⁸ Lafaille, Héctor, *cit. pos*, Puig Brutau, José, *Fundamentos de derecho civil*, 3ª. ed., Barcelona, Bosch, 1979, vol. II, t.

2.- Por sucesión.- Es la transmisión de los derechos y obligaciones del difunto a uno o varios herederos; existen dos tipos de sucesión, la testamentaria, y la intestamentaria o legítima, la primera consiste en que por la voluntad del testador se disponga del todo o parte de sus bienes y se transmitan a tal o cual persona que él designe; y la segunda consistente en que sin que lo disponga el testador, sino sólo por disposición de la ley se transmitirán todos o parte de los bienes del difunto a otra persona que tenga derecho, casos que regula específicamente el Código Civil. Para ejemplificar anoto lo siguiente:

María Félix Armendáriz Vda. de Lara, quien es madre de Pedro y Javier, fallece el día 1 de enero de 1999, siendo propietaria de los siguientes bienes: una casa habitación ubicada en la calle Pez Vela No. 45 del fraccionamiento Las Brisas en el Puerto de Acapulco; una vecindad ubicada en la calle Constitución Reformada No. 400 de la Ciudad de México Distrito Federal, y de un automóvil Mercedes Béz modelado 1999; la difunta hizo declaración testamentaria ante el Notario Público No. 129847 de la Ciudad de México, Distrito Federal, dejando a sus dos hijos Pedro y Javier la totalidad de sus bienes.

Consecuentemente después de haber tramitado el juicio de sucesión testamentaria ante el Juez de lo Familiar, el mismo Notario Público, hace la escritura pública No. 23, en la que consigna la adjudicación judicial de los bienes de la Sra. María Félix Armendariz Vda. de Lara, a favor de los Sres. Pedro y Javier de apellidos Lara Armendariz, resultando con lo anterior, que Pedro y Javier son copropietarios por partes iguales de la casa, vecindad y automóvil. Esta fuente de copropiedad, es el

caso más típico y frecuente que se da en la realidad jurídica de México, (artículo 1281 y 1288 del Código Civil).

3.- Por Ley.- Existe por disposición de la norma jurídica en los siguientes casos: tratándose de la apropiación de animales, artículo 855; respecto de la apropiación de tesoros, artículos 883 y 884; en los casos de mezcla de cosas, artículos 926 y 927; en la medianería de paredes, muros, cercas, vallados, setos vivos y fosos artículo 953, todos del Código Civil.

IV.- SUJETOS.

Pueden ser sujetos de la copropiedad toda clase de personas, tanto las físicas o naturales, como las jurídicas. Respecto de las primeras, es evidente que se requiere tan solo de la capacidad jurídica, y que por tanto, pueden ser sujetos de la copropiedad, tanto los menores como los incapacitados, siempre que para el ejercicio de su derecho se observen las normas legales de complemento de su capacidad establecidas en la legislación para el ejercicio de los derechos y deberes patrimoniales. No existe respecto de la calidad de los sujetos en la copropiedad, ninguna limitación ni norma alguna de carácter especial. Por lo que se refiere a las personas jurídicas, pueden ser sujetos del derecho de copropiedad: (sociedades civiles, mercantiles, industriales, corporaciones, fundaciones, asociaciones, el Estado, en sus tres niveles: Federal, Estatal y Municipal etc.).

Las únicas limitaciones que deben considerarse aplicables en estos casos, son aquellas que la ley establece para cada uno de ellos respecto a la adquisición del

objeto del derecho de propiedad. Pero fuera de esto no existe, tampoco para ellas, ninguna norma ni limitación especial.

V.- OBJETO DEL DERECHO. (COSAS SUSCEPTIBLES DE COPROPIEDAD)

Como he sostenido en reiteradas ocasiones, la copropiedad es una forma especial de la propiedad que se distingue de ésta, subjetivamente, al existir una pluralidad de sujetos, y a la vez, la copropiedad es una especie del género comunidad.

Ahora bien, únicamente pueden ser objeto de copropiedad las cosas (tangibles, físicas, corpóreas), determinadas o determinables, única, específica; así, la cosa corporal como objeto de copropiedad, debe ser una cosa singular, siempre y cuando estén dentro del comercio artículo 747, pues lo están por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por alguno como irreductibles a propiedad particular artículo 749, ejemplo de esto, los bienes destinados a un servicio público artículo 770, todos del Código Civil.⁸⁹

VI.- CUOTA (PARTE ALÍCUOTA).

Sin penetrar ya en lo relativo al apasionante estudio de la naturaleza jurídica de la copropiedad, debo decir que el tema del presente apartado no es menos interesante por tener íntima relación con dicho estudio, en virtud de que, según sea la concepción que de la naturaleza jurídica de la copropiedad se tenga, será la concepción de la “cuota”; por ejemplo, los seguidores de la teoría de la interinidad estiman que el

⁸⁹ El Código Civil del D.F., y el Código Civil del Estado, estipulan que puede existir copropiedad sobre “Derechos” artículos 938 y 880 respectivamente, lo cual es incorrecto si se toman en cuenta, todas las consideraciones y

comunero en la copropiedad tiene un derecho *sui generis*, entonces para ellos, la expresión “cuota” se refiere al derecho personal del condueño derivado de la relación de comunidad; para los que consideran a la copropiedad como una persona jurídica, la expresión “cuota”, solamente indica una expectativa de que la cosa o cosas comunes objeto de la copropiedad, se le (s) adjudique (n) en la partición; o bien, al estimar los seguidores de la teoría de la división del derecho, que en la copropiedad existe un único derecho de propiedad que está dividido en partes ideales entre los condueños, la expresión “cuota”, indica que a cada uno de los partícipes les corresponde una fracción ideal del derecho total; entre otras concepciones.

Este antagonismo existente de las teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad, ha generado en alto grado, un serio confusionismo sosteniendo unas, que existe una cuota concreta, otras que es una cuota ideal.

Como el estudio del concepto “cuota” en la copropiedad representa cierta complejidad, estimo conveniente recordar en este apartado que, en el desarrollo de mi tesis, he tratado lo relativo a la naturaleza jurídica de la copropiedad como género con el criterio de la teoría de la propiedad plúrima total, teoría ésta que como lo demostré, es la que sigue el vigente Código Civil, dejando precisado además que en dicha copropiedad como género, existen varios derechos de propiedad autónomos, absolutos, sobre toda la cosa, que son de la misma naturaleza, iguales en calidad, pero iguales o diferentes en cantidad, y que no hay división ni en el objeto (cosa), ni en el derecho; teniendo cada copropietario el dominio sobre todas las partes de la cosa, y por ello agrego ahora, que ningún copropietario podría decir, esta parte cierta, física o material de la cosa común, es mía, por pequeña que fuere, debido a que la cosa en sus

razonamientos apuntados en este trabajo, pues en tal caso existiría una comunidad, cotitularidad, mancomunidad, o

más pequeños componentes, es común para los condueños puesto que el derecho de cada copropietario se encuentra sobre cada molécula de la cosa común, en la medida de su *cuota* (parte matemática), que le pertenece sin localización sobre parte determinada de la cosa, sino abarcando a ésta en toda su extensión, en todo su contenido al igual que en todas sus moléculas y en todos sus átomos; por consiguiente, la ***cuota parte***, no es una parte material, determinada de la cosa común, ni una parte ideal del derecho, sino que **es la palabra que sirve para indicar la medida cuantitativa del derecho de propiedad de cada condueño en la copropiedad**, en virtud de la cual, es decir, en esta medida, cada partícipe tendrá derecho a las utilidades o frutos ***que produzca la copropiedad***, independientemente del derecho que cada uno de ellos tiene sobre el valor que concentra la cosa común al cesar la copropiedad, pero también tiene el deber de compartir las cargas para la obtención de esas utilidades o frutos.

A propósito del presente tema, estimo conveniente señalar algunos otros aspectos de su importancia, como por ejemplo, que la medida cuantitativa del derecho de propiedad en la copropiedad de cada condueño, puede ser distinta entre ellos; que será mayor según sea el número de copropietarios; o bien cuando a uno de ellos le correspondiere mayor cantidad del derecho de propiedad en la copropiedad, ya sea desde el momento mismo de su constitución, o por haberlos acumulado posteriormente, debido a compra que de los mismos hubiese hecho a sus condueños.

Otros aspectos podrían presentarse cuando si por ejemplo, los cinco copropietarios de un inmueble deciden terminar con la copropiedad, lo cual puede producirse por la venta o por la división del bien; si por la primera, habiéndolo

solidaridad, etc., según sea el caso concreto.

consenso entre los copartícipes en el precio del inmueble en cien mil pesos, no habría ningún problema para una equitativa partición de veinte mil pesos para cada uno de ellos; si por la segunda, siendo divisible el bien por su propia naturaleza y por existir cómodo acuerdo entre los condueños, habría de tomarse en cuenta que, como todas y cada una de las moléculas del inmueble pertenecen a cada uno de los comuneros en proporción precisamente de sus partes alícuotas, para que la división sea además “*equitativa*”, en respeto al principio de equidad, deben repartirse todas las moléculas del bien atendiendo no sólo a dicho principio, sino atendiendo también al principio de reciprocidad, toda vez que, por la ubicación del inmueble a subdividir, pudieran encontrarse dentro del mismo, áreas de diferente valor, es decir, a cada condueño en dicha división habrá de participársele de los diferentes valores acumulados en todas las áreas que conforman el bien, mediante la compensación en especie y no en dinero, para que las porciones en la división sean similares pero de igual precio.

Vista con el criterio de la teoría de la propiedad plúrima total, la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, mi concepción de *cuota*, se ajusta a la concentrada definición que surge en la exposición que hice de esta teoría⁹⁰, a la cual me remito, corroborada en mis consideraciones que sobre este respecto vertí al comentar el artículo 950 del vigente Código Civil⁹¹, y las que acabo de hacer en el párrafo inmediato anterior.

VII.- CLASIFICACIONES DE COPROPIEDAD.

De acuerdo a sus características y formas, tiene la copropiedad un estado jurídico el cual puede ser: voluntario o forzoso, reglamentadas; sobre

⁹⁰ *Vid., Infra*, p. 70.

universalidades, de derecho o de hecho; por virtud de un acto jurídico, o de un hecho jurídico..

Voluntarias.- Las copropiedades voluntarias, por cuanto a su origen, son aquellas en las que se desea entrar en ese estado jurídico de copropiedad (mediante contrato).

Forzosas.- Las copropiedades son forzosas por no ser divisibles, ya sea atendiendo a la naturaleza de la cosa, o por disposición de la ley; por cuanto a lo primero, son aquellas cosas que no se pueden dividir en virtud de que perderían su valor; por cuanto a lo segundo, tratándose de la propiedad por pisos y departamentos, mal comúnmente llamada condominio, y la medianería.

Reglamentadas.- Son aquellas que han merecido una más o menos completa, pero inadecuada organización por parte del legislador para evitar conflictos en su funcionamiento, tal como ocurre en las dos copropiedades forzosas denominadas, una de ellas, propiedad por pisos y departamentos, indebidamente llamada condominio, y la medianería; mereciéndole al legislador por otro lado, una casi nula reglamentación tratándose de la copropiedad pura y simple, incidental, o llamada también copropiedad como género, proveniente de sucesión hereditaria después de ser adjudicados los bienes muebles o inmuebles, reglamentación en la cual, si acaso, fomenta una defectuosa prolongación de su existencia que ocasiona infinidad de conflictos entre y para los copropietarios.

⁹¹ *Vid., infra*, pp. 83 - 84.

Sobre Universalidades, de derecho o de hecho.- El maestro Rojina Villegas sostiene el siguiente criterio: “Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de copropiedad hereditaria. Los herederos tienen una parte proporcional en el haber hereditario.”⁹²

Al respecto los Ministros de la Ex-Tercera Sala de la S.C.J.N., en el año de 1950 sostuvieron el siguiente criterio:

SUCESIONES, CONSTITUYEN UNA FORMA DE COPROPIEDAD.

La sucesión no es una persona moral expresamente reconocida por nuestro derecho positivo, ni es un ente con personalidad jurídica, sino una en forma de copropiedad. **Precedentes:** Amparo Civil directo 3877/50. Bejarano Tomás, Suc. de. 22 de noviembre de 1950. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Hilario Medina no votó en este negocio, por la razón que se expresa en el acta del día. Relator: Agustín Mercado Alarcón, quinta época, Tercera Sala, Tomo CVI, Página 1649 del Semanario Judicial de la Federación, No. Reg. 803289 del CD ROM IUS 8.

Difiero de los anteriores criterios en el sentido de que las universalidades de derecho o de hecho, puedan ser objeto de copropiedad, señalando el caso de la sucesión hereditaria, en virtud de lo siguiente:

Universalidad indica entre otras acepciones: “Conjunto de bienes considerados como formando un todo.”⁹³

Existen universalidades de derecho y universalidades de hecho. Las de derecho están formadas por bienes corporales e incorporeales, teniendo un activo y un pasivo;

⁹² *Derecho civil mexicano, op. cit.*, nota 2, p. 348.

las universalidades de hecho, sólo están formadas por bienes tangibles, teniendo un activo.

He sostenido en reiteradas ocasiones que el objeto del derecho de copropiedad recae sobre cosas tangibles, y que si la cosa indivisa objeto del derecho de copropiedad se dividiera, se estaría entonces en presencia de una propiedad, única e individual.

Con vista a las universalidades de derecho, debo decir que no obstante que la sucesión hereditaria sea una universalidad, no debe estimarse a dicha sucesión como una copropiedad, puesto que al repartirse el pasivo entre los cotitulares a *prorrata* de sus cuotas para hacer su pago o cumplimiento, según lo dispuesto en los artículos 1754, 1757, 1758, 1759, 1762, 1763 y 1765 del Código Civil, con ello se está dividiendo el objeto de esa supuesta “copropiedad hereditaria”. Y, si como argumenta el maestro Rojina Villegas que los herederos tienen una parte proporcional en el haber hereditario, indicando que es sólo sobre el activo, tal argumento es insostenible para considerarla como copropiedad, o como dicen los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como “una en forma de copropiedad”, puesto que una universalidad de derecho conformada solamente con su activo, tampoco puede ser considerada copropiedad, debido a que éste (el activo), incluye además de los tangibles, a los bienes intangibles y, éstos, no pueden ser objeto de copropiedad.

Con vista ahora a las universalidades de hecho, debo decir que la sucesión hereditaria, aún cuando contenga en su haber solamente cosas físicas, tampoco puede ser objeto del derecho de copropiedad, en virtud de que tales cosas todavía no han

⁹⁹ *Diccionario pequeño Larousse*, 4ª. ed., México, editorial Larousse, 1989, p. 1042.

sido adjudicadas, pues en la copropiedad, cada uno de los condueños es propietario exclusivo de una parte materialmente indeterminada pero rigurosamente cierta, de la cosa, misma parte que puede disponer jurídicamente de ella; en cambio, en la sucesión hereditaria el coheredero tiene, sí un derecho, pero potencial, no substancial sobre la herencia, esto es, no tiene un derecho de propiedad sobre la cosa si fuere una o sobre alguna de las cosas si fueren varias la o las que constituyeren el acervo hereditario, puesto que en este estado jurídico, no se ha producido la correspondiente adjudicación, ello, con independencia de su potencial citado derecho a la herencia, respecto del cual podrá disponer jurídicamente. Por consiguiente, el derecho real de herencia, y el derecho de copropiedad, son diferentes.

Así expresado queda mi diferimiento respecto a los dos criterios sustentados, uno por el maestro Rafael Rojina Villegas, y el otro por los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, transcritos al inicio del presente desarrollo relativo a la clasificación de copropiedad sobre universalidades de derecho y de hecho.

El citado recién transcrito criterio de los Ministros de la Suprema Corte, además de que como dije difiero de él, también de él difiero, por cuanto a la contradicción que resulta frente a la diversa tesis sustentada por los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, transcrita dentro del desarrollo del apartado relativo a la diferencia entre copropiedad e indivisión.⁹⁴

En suma, ni las universalidades de derecho ni las de hecho, son susceptibles de ser objeto del derecho de copropiedad.

⁹⁴ *Vid., infra*, p. 134.

Por acto jurídico, y por hecho jurídico.- Las copropiedades pueden constituirse por acto jurídico o por hecho jurídico, por el primero, son: las que tienen generalmente su origen en los (contratos); en un acto jurídico unilateral (testamento), después de la adjudicación; la (*usucapion*); por el segundo, puede originarse también la copropiedad, por causa de muerte, caso que ocurre en la sucesión intestamentaria o legitima, cuando se adjudica en común uno o varios bienes; cuando por casualidad se mezclan (sólidos) o confunden (líquidos) *commixtio* de igual o diferente especie, y las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda de la mezcla que resultó, artículo 926 del tantas veces citado Código Civil.

Para distinguir a la copropiedad que nace por virtud de un acto jurídico unilateral (testamento), de la copropiedad que se origina, por sucesión intestamentaria o legitima, ambas por virtud de la adjudicación en común que en dichas sucesiones se produce respecto de uno o más bienes de su acervo hereditario, cito el siguiente ejemplo:

Jacinto, es propietario de una casa y de un rancho, y tiene cuatro hijos, Juan, Pedro, Carmelo y Manuel; en su testamento dispone que a su fallecimiento la casa le quede a sus hijos Juan y Pedro, y respecto del rancho no dispone nada.

De este ejemplo se advierte que el testador, al estar eligiendo a los sujetos y al objeto, para después de su muerte y adjudicación legal del objeto, está constituyendo una copropiedad al dejar a Juan y a Pedro, la casa, y como del rancho nada dijo, entonces, por disposición de la ley, los que demuestren derecho a esta herencia, promoverán la sucesión intestada del Sr. Jacinto, de la cual resultará después de la

adjudicación legal del rancho a sus herederos, otra distinta copropiedad, proveniente del mismo fallecimiento. La primera, se originó por virtud de la adjudicación como consecuencia del acto jurídico unilateral, llamado testamento; y la segunda, se originó por la adjudicación en la sucesión legítima.

Copropiedades Especiales.- A estas dos copropiedades comúnmente llamadas “forzosas” debido a la propia naturaleza de su objeto de copropiedad, también llamadas “especiales” en virtud de ser especies de su género, esto es, por ser especies de la copropiedad como género, a las cuales el legislador civil les dedica los artículos del 952 al 972 del Código Civil para reglamentar la medianería, y para el mal llamado condominio, que es la otra de las especies, no sólo prevé el legislador en el artículo 951, que los derechos y obligaciones de los propietarios podrán regirse por la escritura en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, sino además, por el reglamento del condominio que al efecto se elabore, y por si fuera poco lo previsto, le dedica al condominio, (refiriéndose con esta palabra a la propiedad por pisos y departamentos), la ley reglamentaria de esta institución compuesta de 55 artículos; minuciosidades que lamentablemente no acontecen al reglamentar la copropiedad derivada de sucesión al producirse la adjudicación, también llamada copropiedad incidental, o copropiedad pura y simple, o copropiedad como género, la cual es materia de estudio de mi tesis, no así las copropiedades especiales de mérito.

CAPÍTULO IV COPROPIEDAD Y SUS DIFERENCIAS

Para alcanzar a comprender en mayor medida un objeto de conocimiento, es preciso practicar, entre otros métodos, un exámen comparativo y diferencial respecto de dos o más objetos de conocimiento que tengan rasgos parecidos; a fin de conocer con mayor precisión las características o matices propios de cada objeto de conocimiento, enseguida me propongo desarrollar el presente capítulo, practicando un exámen comparativo y diferencial entre el fenómeno jurídico de la copropiedad como género, con cada uno de los distintos fenómenos jurídicos que se mencionan en los siguientes apartados.

I.- COPROPIEDAD Y COTITULARIDAD.

Como expliqué en el capítulo uno, la cotitularidad se refiere a cosas o a derechos, en tanto que la copropiedad, sólo puede referirse al derecho real de propiedad. Es decir, si de cosas se trata, ciertamente se está ante la copropiedad, cuando una o más cosas pertenecen a dos o más personas.

En cambio, si por el contrario, la pluralidad de sujetos es respecto de derechos, se estará entonces ante la cotitularidad; dicho sea de paso, los Ministros de la S.C.J.N., han reiterado el error en que se encuentra el legislador Civil, respecto a considerar que hay copropiedad sobre derechos, afirmación visible en la tesis No. Reg. 239486 del CD ROOM IUS 8.

COPROPIEDAD. ES UN DERECHO REAL Y NO UN CONTRATO.
Legal y doctrinalmente la copropiedad es un derecho real que se presenta,

en esencia, cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso a dos o más personas. Por consiguiente no es posible, jurídicamente, hablar de un contrato de copropiedad pues la copropiedad como derecho real puede originarse en un contrato, en un testamento o en la disposición de la ley y si se trata de la primera fuente deberá consistir en un contrato traslativo de dominio. De lo anterior se infiere que hablar de contrato de copropiedad es confundir el efecto, o sea el derecho real que se constituye, con la causa, o sea la forma específica que da lugar a la copropiedad. Amparo directo 7303/85. Leonardo Rodríguez Alcaine y otro. 4 de noviembre de 1987. Mayoría de 3 votos contra 2. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 217-228 Cuarta Parte, Página:81.

II.- COPROPIEDAD Y COMUNIDAD. (*lato sensu*)

Según Bonfante⁹⁵, el término comunidad entre los romanos se aplicaba a todos los derechos y no sólo al de propiedad. Esto confirma la opinión de los que conciben a la comunidad estricto sensu, como el género, y la copropiedad, una especie de ella.

Como se advierte del capítulo I, la copropiedad es un tipo de comunidad, con la singularidad y diferencia que la distingue por ser una comunidad únicamente sobre un derecho real, - la propiedad -⁹⁶.

III.- COPROPIEDAD Y SOCIEDAD.

Los autores Donderis Tatay en España, Luzzatto en Italia, y Mezger en Francia, sostienen la teoría que ha llevado al gravísimo error de pretender igualar los términos

⁹⁵ *Corso di diritto romano*, Roma, 1928, vol. II, sección segunda parte primera, *cit. pos.*, Donderis Tatay, *op. cit.*, nota 13, p. 32.

⁹⁶ No hay copropiedades sobre otro derecho real que no sea el de propiedad, porque por ejemplo, si se tratare de usufructo, éste es personalísimo, y no se puede enajenar o transmitir al igual tratándose del uso y de la habitación. La copropiedad sobre el derecho de prenda o el de hipoteca, no son susceptibles de división y por tanto se tratará de cotitularidad, si se quieren investigar otros detalles, Véase Silva Segura, Enrique, *op. cit.*, nota 9, p. 34.

copropiedad y sociedad, considerando a la copropiedad como persona jurídica, misma teoría que ha sido tan insistente que ha logrado confundir a una gran parte de los doctrinarios.

Cuando traté lo relativo a la naturaleza jurídica de la copropiedad, abordé el tema relativo a la improcedencia de la concepción de la copropiedad como persona jurídica.⁹⁷

Ahora bien, por cuanto a la diferencia entre una y otra institución jurídica y, siguiendo a Troplong,⁹⁸ apunto las siguientes diferencias:

a).- La copropiedad no es un estado que la ley trate con favor, ya que engendra riñas, odios y paraliza a menudo el desarrollo de los intereses puestos en indivisión; en cambio, la sociedad es debidamente regulada por el legislador, y no paraliza la economía;

b).- Desde su origen, en la sociedad existe una persona jurídica; en cambio, en la copropiedad no se produce el nacimiento de ninguna persona jurídica;

c).- En la copropiedad no existen dos patrimonios como en la sociedad; es decir, que en la sociedad existen los patrimonios de cada socio, y además el patrimonio de la persona jurídica “sociedad”;

⁹⁷ *Vid., supra* p. 67.

⁹⁸ Troplong, *Du contrat de société*, Paris, t. I, p. 30, *cit. pos*, Pescio, Victorio, *op. cit.*, nota 75, p. 62.

d).- La sociedad como persona jurídica que es, requiere de un órgano para actuar; en cambio, en la copropiedad por no ser persona jurídica, cada copropietario actúa por su propio derecho sin necesidad legal de representación;

e).- En la copropiedad cada dueño tiene un derecho real de propiedad sobre toda la cosa en el límite de su cuota; en cambio, en la sociedad cada socio tiene un derecho personal con relación a la sociedad;

f).- La copropiedad se distingue de la sociedad en cuanto a los requisitos de validez que son necesarios para ejecutar actos de administración o de dominio,

g).- La copropiedad engendra dos acciones, “*familiae erciscundae*” y la “*actio communi dividundo*”. La sociedad engendra la “*actio pro socio*”;

h).- En la copropiedad nadie está obligado a permanecer en la indivisión; en la sociedad, el plazo pactado debe respetarse por los socios;

i).- En la copropiedad, la muerte del copropietario, no genera la división o la disolución de la copropiedad, pudiendo con ello, heredar el derecho de copropiedad que tenía sobre la cosa común; en la sociedad a la muerte del socio, no se transmite a los herederos, sino que se produce la disolución, esto es así, por la calidad de “*intuitu personae*”;

j).- Al copropietario no se le puede expulsar de la copropiedad; en cambio en la sociedad, el socio puede ser expulsado;

k).- En la sociedad puede aportarse como bien, la fuerza de trabajo de sus socios; en cambio en la copropiedad no es posible tal aportación de los condueños.

IV.- COPROPIEDAD Y SOCIEDAD CONYUGAL.

Por ser muy común la equiparación que se hace de estas dos instituciones, me permito puntualizar en los términos siguientes, sus diferencias:

COPROPIEDAD	SOCIEDAD CONYUGAL
Sólo respecto a la división, se rige por las reglas de la partición hereditaria. Artículo 979 del C.C.	Se regirá por las capitulaciones; en su caso por el contrato de sociedad. Artículo 183 del C.C.
No puede comprender bienes futuros distintos de los existentes, sí puede comprender aquellos bienes que se deriven directa o indirectamente de los existentes, por ejemplo frutos, productos, etc. y también los que se incorporen por accesión.	Puede comprender bienes futuros. Artículo 184 del C.C.
Tiene varias formas de nacimiento.	La única forma de nacimiento, es como consecuencia del matrimonio.
Para la extinción de la copropiedad, el legislador no contempla ningún motivo, sólo la voluntad de uno de los copropietarios al ejercer la acción de división, puede dar por terminada la copropiedad. La muerte de uno de los copropietarios no es causa para terminar con la copropiedad, pues sus causahabientes la pueden continuar.	Termina por convenio de los esposos; por los motivos consignados en el artículo 188, y por causa de muerte de uno de los cónyuges, debido a que se tiene en cuenta la cualidad personal, misma que es el ser cónyuge, artículo 205.
Los sujetos pueden serlo cualquier persona, y no existe ningún vínculo personal que necesariamente los deba unir.	Debe existir un vínculo que los una (el matrimonio). Deben ser dos individuos, uno del sexo masculino, y otro del sexo

Pueden ser copropietarios personas de cualquiera de los dos sexos o de ambos sexos.	femenino.
Pueden formar la copropiedad, más de dos personas.	Únicamente la pueden formar dos personas.
No se puede suspender.	Se puede suspender: por declaración de ausencia, salvo pacto en contrario; cuando uno de los cónyuges abandone el domicilio conyugal por más de 6 meses sin haber justificación, artículo 196 del C.C.

Cuadro No. 6

Debido a la aplicación supletoria de las reglas del contrato de sociedad a la sociedad conyugal, contenida en el artículo 183 del Código Civil, erróneamente, se ha hecho común equiparar estas instituciones jurídicas, al no tomar en cuenta que existen entre ellas, las siguientes diferencias:

CONTRATO DE SOCIEDAD	SOCIEDAD CONYUGAL
Forma una persona jurídica distinta de los socios.	No forma una persona jurídica distinta de los cónyuges.
Tiene un patrimonio propio.	Al no existir una persona distinta, sólo existe el patrimonio de los cónyuges.
La persona moral (sociedad), tiene el dominio de los bienes.	El dominio de los bienes, lo tienen ambos cónyuges.
Su nacimiento, es a través de un acto que es independiente de cualquier otro.	Nace con motivo de la celebración del matrimonio, si no existe matrimonio, no puede existir autónomamente.

Cuadro No. 7

Los resultados de las diferencias existentes entre copropiedad, sociedad conyugal y contrato de sociedad, dicho sea de paso, confirman mi acierto de haber

ubicado y calificado a la sociedad conyugal, dentro del cuadro número 1, como una comunidad especial; comunidad, por ser el término general que se aplica cuando se tienen bienes comunes y, especial, porque no entra dentro de ninguna de las copropiedades especiales.

V.- COPROPIEDAD Y MANCOMUNIDAD - SOLIDARIDAD.

El maestro Gutiérrez y González, define: “La mancomunidad se da en una sola obligación cuando hay pluralidad de sujetos acreedores, de deudores o de ambos, y el objeto a pagar se considera dividido en tantas partes cuantos acreedores o deudores haya.”⁹⁹; en tanto que “La solidaridad se presenta en una obligación, cuando hay pluralidad de acreedores, de deudores, o de ambos, y cada acreedor puede exigir el todo del objeto, y cada deudor debe pagar todo el objeto, no obstante que ese objeto sea divisible, física o económicamente.”¹⁰⁰

De acuerdo con la genealogía técnico jurídica que precisé en el capítulo uno, la diferencia existente entre las instituciones mancomunidad - solidaridad y copropiedad, consiste en que ésta, sólo puede tener como objeto, el derecho real de propiedad; en tanto que las otras dos instituciones tienen como objeto, derechos personales o de crédito.

VI.- COPROPIEDAD E INDIVISIÓN.

La antonimia o sinonimia que pudiera existir entre los términos que ahora comento, deviene substancialmente de la novedosa doctrina de Julien Bonnecase,

⁹⁹ Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 11ª. ed., México, Porrúa, 1996, p. 920.

quien considera que la copropiedad es aplicada a un derecho real que pertenece colectivamente a varios sujetos sobre una sola cosa individualizada, en tanto que la indivisión sirve para designar una universalidad perteneciente siempre a varios, y agrega que el fundamento de la copropiedad estaría en el derecho de los bienes, en tanto que la segunda tendría su base en las reglas de las sucesiones; por esta diferencia de fundamentos, se hace su diferencia específica. La copropiedad es susceptible de una duración indefinida, en tanto que la indivisión reviste una existencia provisional.¹⁰¹ A mi juicio, estimo razonadas las afirmaciones del tratadista francés, y al respecto, agrego otras diferencias existentes entre los conceptos copropiedad e indivisión, tomadas de una tesis aislada sustentada por los Ministros de la extinta Tercera Sala de la S.C.J.N., misma que por su trascendencia, transcribo después del siguiente cuadro.

COPROPIEDAD	INDIVISIÓN
• Existe sobre una cosa.	• Existe sobre una masa hereditaria.
• Los copropietarios tienen la posesión y la administración del o de los bienes comunes.	• Mientras no se repartan y adjudiquen los bienes, los herederos carecen de posesión y facultad de administrarlos.
• Los copropietarios se sirven directamente de los bienes.	• Los herederos poseen y administran a través del albacea.
• Su origen es diverso, y entre otros puede ser el que menciona la tesis, no siendo la única forma.	• Su origen es siempre ajeno a la voluntad de los herederos.
• Se persigue el fin utilidad.	• No tiene fines utilitarios.
• Es provisional, pero de duración indefinida.	• Es provisional, pero de duración más efímera que la copropiedad.

Cuadro 8

¹⁰⁰ *Ibidem*, p. 92A.

¹⁰¹ Bonecasse, *op. cit.*, nota 42, p. 63.

COPROPIEDAD E INDIVISION. La copropiedad es del dominio simultáneo concurrente de varias personas sobre una cosa, esta pertenece a todos los copropietarios juntamente, pero cada uno de los partícipes tiene la propiedad sobre una parte o cuota determinada, aunque ideal y abstracta y no material y concreta. esto hace que cada partícipe pueda servirse de la cosa común, siempre que disponga de ella conforme a su destino, y de manera que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarla, según su derecho. en la indivisión que existe en las sucesiones, mientras los bienes hereditarios no se reparten y adjudican, los herederos y legatarios carecen de la posesión directa de aquellos y de la facultad de administrarlos; aunque tienen derecho de propiedad sobre una porción ideal abstracta de dichos bienes, poseen por medio de albacea y a este corresponde la administración; además, la simple copropiedad ordinariamente se forma y subsiste por voluntad de los comuneros, cada uno de los cuales persigue un fin de utilidad, en tanto que la indivisión de las sucesiones tiene un origen ajeno a la voluntad de los herederos y en su nacimiento y subsistencia para nada intervienen finalidades utilitarias; por otra parte, su carácter es provisional; se presenta como una situación jurídica especial, que escapa a las reglas del derecho estrictamente individual; debe ser tratada como un negocio en liquidación, es decir, como un patrimonio afecto a un fin determinado o sometido a reglas particulares. en el régimen de copropiedad, el principio que se aplica es el *jus prohibendi* de los romanos, ningún acto se puede realizar sin el consentimiento unánime de los comuneros, salvo contadas excepciones; en cambio, en la indivisión hereditaria debe haber un albacea que posea y administre los bienes que fueron de la propiedad del autor de la herencia; la simple autorización judicial concedida a los herederos y legatarios, para separarse del juicio sucesorio no pone, fin al estado de indivisión, y el albacea sigue poseyendo y administrando los bienes indivisos, en los términos que la ley previene; por tanto, los herederos y legatarios no entran en posesión, por sí mismos, de los bienes que constituyen la masa de la herencia, porque el albacea concluye su misión hasta que liquida totalmente la herencia y hace la participación de los bienes; el es quien tiene en todo caso, obligación de formular el proyecto de participación y de presentarse en las diligencias, respectivas en todos los juicios que se promuevan o que se ventilan en contra de la sucesión mientras no se otorgue la escritura de participación y el quien debe administrar y poseer los bienes que forman el acervo hereditario; y tal es así, que nuestra ley civil, al enumerar los diversos modos con que termina el cargo de albacea no incluye entre ellos

la separación del juicio. si el albacea muere, la autoridad judicial puede y aun debe intervenir para que se nombre un nuevo albacea, porque no ha cambiado la situación jurídica en que se encuentran los interesados de la sucesión, solo por haberse separado del juicio, y el nombramiento de ese albacea no priva a los interesados en la sucesión de una posesión individual que no tienen; por tanto, la resolución judicial que cita a junta, para hacer nombramiento de albacea, cuando este falta no es violatorio de garantías, solo porque los herederos se hayan separado del juicio. **Precedentes:** Villela Y Godard María Luisa. Pág. 998. Tomo XXXIII. 5 De Octubre De 1931. Quinta Epoca, Tercera Sala, Tomo: XXXIII, Página: 998, del Semanario Judicial de la Federación, No. Reg. 363379 del CD ROM IUS 8.

Reforzando la diferenciación entre los dos términos, comento que nuestro legislador Civil, consideró también regular ambas figuras jurídicas, de manera separada y distinta, a saber:

En el libro segundo “De los Bienes”, el Código Civil reglamenta lo relativo a la “copropiedad”; en el libro Tercero “De las Sucesiones”, reglamenta lo relativo a la partición de la herencia, y emplea la palabra “indivisión” únicamente en los artículos 1768 y 1769, misma palabra que no encuentro en ninguna parte del capítulo relativo a la copropiedad.

Con lo anterior, esto es, desde el punto de vista del derecho positivo mexicano, queda clara y precisa la diferencia entre los conceptos copropiedad e indivisión.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La pluralidad de sujetos, también llamada cotitularidad o comunidad (*lato sensu*), es, un fenómeno jurídico que engloba a toda relación en la que existan dos o más sujetos detentadores o cabezas titulares del derecho, ya sea real, o de naturaleza personal, que por no existir una verdadera teoría general de los derechos reales, cuando en esa relación se trate del derecho de esta naturaleza (real), ocasiona que se confundan entre sí, las instituciones: comunidad, indivisión y copropiedad; así como con otras instituciones en las que en su relación jurídica se trate de derecho personal, como son: la solidaridad, mancomunidad y sociedad.

En la comunidad estricta, existe unidad de objeto y de relación jurídica, situación que no se presenta en la comunidad *lata*, ya que en ésta, se encuentran divididos el objeto y la relación jurídica; por ello, la estricta, resulta ser una especie de la comunidad *lata*.

La comunidad estricta solamente puede presentarse respecto de derechos reales de la misma especie, y cuando específicamente se presenta, tratándose del derecho real de propiedad, recibe el nombre de copropiedad; resultando así, ser la comunidad estricta del derecho de propiedad, la más importante por recaer sobre el derecho real más completo, la propiedad.

La existencia de la pluralidad de sujetos con unidad de objeto y de relación jurídica del derecho de propiedad, resulta ser la génesis técnica del fenómeno jurídico llamado copropiedad.

SEGUNDA.- El tipo de copropiedad como género, también llamada copropiedad *lata*; copropiedad pura y simple; copropiedad incidental; en otras palabras, aquella que resulta de la adjudicación que en común se hace de uno o varios bienes con motivo de una sucesión hereditaria, y que regula el derecho positivo mexicano, es la copropiedad del tipo romano, y la ubica a continuación del derecho de propiedad por considerarla como una forma de ésta.

TERCERA.- Por la ubicación; por el nombre del acápite del capítulo llamado “De la Copropiedad”; por la definición del fenómeno a regular contenida en el artículo 938 del código civil; y sobre todo porque la propiedad en sentido estricto, técnico, no puede tener como objeto, cosas incorpóreas (derechos), resulta necesario reformar para suprimir del citado artículo, lo relativo a la prevención de la “posible” existencia de copropiedad de derechos.

CUARTA.- La naturaleza jurídica de la copropiedad como género que reglamenta el legislador en el Código Civil vigente de 1928, inspirándose en el Código Civil de España de 1889, la instituye, siguiendo a la teoría de la propiedad plúrima total, la cual sostiene que cada condueño tiene un derecho de propiedad sobre toda la cosa, es decir, el derecho de propiedad, en la copropiedad, no está dividido en partes materiales o ideales, sino que cada dueño, en la medida de su porcentaje (cuota o parte alícuota), tiene un derecho real de propiedad, y que por ser indeterminada la cosa recae sobre la totalidad de la misma, cosa material, que es el objeto indirecto de este derecho real, el cual es exclusivo para cada cual, autónomo, absoluto y “pleno” en cuanto a extensión igual al derecho de propiedad exclusivo, cualitativamente. Pero al estar limitado cada uno de ellos en su ejercicio por la coexistencia de otros tantos derechos iguales, resulta diverso cuantitativamente, es decir, se modifica el dominio exclusivo en cuanto a cantidad de su intensidad.

QUINTA.- Con todo mi respeto que merece el maestro Ernesto Gutiérrez y González, debo expresar que no comparto su intento de tratar de aplicar la naturaleza de lo especial (el mal comúnmente llamado, condominio), a la naturaleza de lo general (copropiedad como género), por ser ilógico que la especie explique el género.

SEXTA.- Tomando en cuenta no solamente la causa o motivo de la supresión a la cual aludo en la conclusión tercera que precede, sino también tomando en cuenta mi personal concepto de copropiedad que tengo vertido, basado en la teoría de la propiedad plúrima total; para que en el artículo 938 del Código Civil, en forma clara se precisen los alcances y consecuencias de la institución copropiedad como género, propongo se reforme este artículo, para quedar redactado en los siguientes términos:

“**Artículo 938.-** Hay copropiedad cuando una cosa pertenezca pro indiviso a varias personas, teniendo cada copropietario, un derecho de propiedad jerárquicamente igual al de los demás, recaído cada uno sobre la misma cosa, ejercidos cada uno con limitación de la cuota, sobre cada molécula de la totalidad de la cosa común, de manera exclusiva, individual, autónoma e independiente, debiendo cada uno obedecer a una coordinación múltiple y recíproca *inter* copropietarios, al ejercer su derecho.”.

SÉPTIMA.- Para que exista copropiedad técnicamente debe existir una pluralidad de sujetos que detenten el mismo tipo de relación jurídica (derecho de propiedad), sobre una cosa singular, tangible, determinada o determinable, y sin que

ésta, esté dividida ni ideal, ni materialmente; cuyas fuentes de nacimiento pueden ser el contrato, la sucesión y la ley.

OCTAVA.- Como el concepto cuota debe entenderse de conformidad a la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, lo cual no acontece en la actualidad en el Código Civil que sigue la teoría de la propiedad plúrima total, a fin de evitar la confusión que origina la actual redacción de su artículo 950 en lo que atañe al concepto cuota, y tomando en cuenta además por otra parte que, no existe copropiedad de otros derechos que no sea el de propiedad a la que se refiere la prevención de una “posible” existencia de copropiedad de derechos, contenida en dicho artículo, debe por tanto suprimirse la parte que en el mismo, textualmente reza: “salvo si se trataré de derecho personal”, propongo la reforma de este artículo para que de manera congruente con dicha naturaleza, con claridad y precisión, se defina el citado concepto cuota, quedando redactado en suma el artículo, en los siguientes términos:

“Artículo 950.- Por cuota debe entenderse, no una parte del derecho, ni de la cosa, material o idealmente considerada; es sólo la proporción, medida o razón, en virtud de la cual se limitan y armonizan recíprocamente los distintos derechos de propiedad; es decir, es el índice de la proporción en la percepción de los frutos, utilidades, cargas y, en definitiva, de todo valor que concentre la cosa en común al cesar la comunidad.

Todo condueño puede enajenar, ceder, hipotecar y aún substituir a otro en su aprovechamiento, su derecho de propiedad que tiene sobre toda la cosa en común, en la medida de su parte alícuota o cuota que le corresponda, pero el efecto de la enajenación, cesión, hipoteca o substitución, con relación a sus condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozarán del derecho del tanto.”

NOVENA.- No existe copropiedad de universalidades de hecho ni de derecho, por ello, la relación jurídica que tienen varias personas con los bienes y derechos derivados de una masa hereditaria, es la cotitularidad, no copropiedad.

DÉCIMA.- Las instituciones jurídicas cotitularidad o comunidad *lato sensu*, sociedad, sociedad conyugal, mancomunidad, solidaridad e indivisión, son

modalidades del fenómeno *pluralidad de sujetos*, con características propias que las hacen diferentes entre sí, y en relación a la copropiedad como género.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

I.- LIBROS

ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, México, Porrúa, 1990.

BATIZA, Rodolfo, *Las fuentes del Código Civil de 1928*, México, Porrúa, 1979.

- - -, *Los orígenes de la codificación civil y su influencia en el derecho mexicano*, México, Porrúa, 1982.

BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, José, *La comunidad de bienes en derecho español*, Madrid, editorial Revista de Derecho Privado, 1954.

CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho civil español común y foral*, 8ª. ed., Madrid, editorial Reus, 1951, t. II.

DONDERIS TATAY, Luis, *La copropiedad. Teorías - derecho español*, Madrid, editorial Reus, 1933.

GARCÍA TÉLLEZ, Ignacio, *Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil mexicano*, 2ª ed., México, Porrúa, 1965.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio*, 5ª. ed., México, Porrúa, 1995.

- - -, *Derecho de las obligaciones*, 11ª. ed., México, Porrúa, 1996.

IGLESIAS - REDONDO, Juan, *Repertorio bilingüe de definiciones, reglas y máximas jurídicas romanas*, Madrid, Civitas, 1986.

MATEOS ALARCÓN, Manuel, *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal de 1870*, t. II, México, 1992.

MAZEAUD, Henri, León y Jean, *Lecciones de derecho civil*, trad. de Luis Alcalá - Zamora y Castillo, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa - América, 1962, vol. IV.

OURLIAC y MALAFOSSE, Paul y J., *Derecho romano y francés histórico*, Barcelona, Bosch, 1960, t. II.

PESCIO, Victorio, *Manual de derecho civil*, Santiago de Chile, editorial Jurídica de Chile, 1951, t. IV.

PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de derecho civil*, 3ª. ed., Barcelona, Bosch, 1979, vol. II, t. III.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión*, 8ª. ed., México, Porrúa, 1995, t. III.

- - -, *Compendio de derecho civil. Bienes, derechos reales y sucesiones*, 24ª. ed., México, Porrúa, 1993, t. II.

SILVA SEGURA, Enrique, *Acciones, actos y contratos sobre cuota. El problema jurídico y práctico de las acciones y derechos*, Chile, editorial Samwer.

TENA PIAZUELO, Isaac, *La caracterización de la sociedad civil y su diferencia con la comunidad de bienes*, Valencia, editorial Tirant lo blanch, 1997.

II.- REVISTAS Y ARTÍCULOS.

GARCÍA - BERNARDO LANDETA, Alfredo, "Supuestos de la división del dominio en el Código Civil", *Revista de la Facultad de Derecho*, España, nueva serie, año XVII, vol. IV, no. 76, marzo 1956.

MIRANDA y CURBELO URROZ, Fernando y Hebert, "La copropiedad. Naturaleza y funcionamiento", *Revista de Derecho Comercial*, Montevideo, nueva serie, año XVIII, núm. 186, septiembre - octubre de 1963.

SOTELA, Rogelio, "La comunidad de bienes", *Revista de Ciencias Jurídicas*, Costa Rica, nueva serie, año X, no. 17, junio de 1971.

III.- COLECCIONES DE LEYES Y RECOPIACIONES

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal comentado, Cruz Ponce, Lisandro, comentario a los artículos 942, 943, 950 y 969, 2ª. ed., México, IJ/Miguel Angel Porrúa, 1993, t. II.

DUBLÁN y LOZANO, Manuel y José María, *Colección completa de las disposiciones Legislativas expedidas desde la Independencia de la República*, edición oficial, México, editorial Imprenta del comercio Dublán - Chávez, 1879, t. XI.

- - -, *Colección completa de las disposiciones Legislativas expedidas desde la Independencia de la República*, edición oficial, México, editorial Imprenta del comercio Dublán - Chávez, 1910, t. XV.

MAYORAL, Lorenzo, *Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870*, edición oficial, México, Tip. de Aguilar e Hijos, 1879.

URBINA, Salvador, *Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884*, edición oficial, México, Tip. y Lit. de Aguilar Vera y Compañía, 1906.

IV.- OBRAS DOCTRINARIAS

BONECASSE, Julien, *Tratado elemental de derecho civil*, trad. de José María Cajica, México, editorial Cárdenas, 1985.

PLANIOL, Marcel, *Tratado elemental de derecho civil*, Puebla, editorial Cajica, t. I, vol. 3.

V.- DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CASSO y ROMERO, Ignacio de, *Diccionario de derecho privado. Derecho civil, común y foral, derecho mercantil, derecho notarial y registral, derecho canónico*, México, editorial Labor, t. I.

DE PINA VARA, Rafael, *Diccionario de derecho*, México, Porrúa, 1995.

DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, 4ª. ed., México, editorial Larousse, 1989.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Buenos Aires, editorial Driskill, 1993, t. III.

PLANZ SANZ DE BREMOND, José María, *Diccionario práctico - asesor de la propiedad y copropiedad inmobiliaria*, Madrid, editorial Reus, 1975.

RALUY POUDEVIDA, Antonio, *Diccionario porrúa de la lengua española*, 42ª. ed., México, Porrúa, 1999.

VI.- LEGISLACIÓN.

CÓDIGO CIVIL para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, de 1928.

CÓDIGO CIVIL para el Estado Libre y Soberano de Guerrero, Número 358, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero el día 2 de marzo de 1993, y que entró en vigor 6 meses después de su publicación.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de Inmuebles, para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 28 de diciembre de 1972. Reformada por última vez por decreto publicado el 23 de junio de 1993.

JURISPRUDENCIA, CD ROM IUS 8, editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

INDICE

AGRADECIMIENTO.....	3
ABREVIATURAS, LATINISMOS Y SIGLAS.....	4
ADVERTENCIA PARA EL LECTOR.....	7
INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I.- GENEALOGÍA TÉCNICO JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD.....	17

I.- Consideraciones Preliminares.

II.- Singularidad de Sujeto en la relación jurídica.

III.- Pluralidad de Sujetos en la relación jurídica.

1.- La comunidad en general (*lato sensu*), o Cotitularidad.

2.- La comunidad *estricto sensu*.

2.2.- La comunidad estricta en los derechos reales.

a).- Comunidad estricta de Hipoteca.

b).- Comunidad estricta de Prenda.

c).- Comunidad estricta de Uso.

d).- Comunidad estricta de Usufructo.

e).- Comunidad estricta de Habitación.

f).- Comunidad estricta de Servidumbre.

g).- Comunidad estricta de Superficie.

h).- Comunidad estricta de Propiedad.

IV.- Corolario.

CAPÍTULO II.- TIPO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.....	42
--	-----------

I.- Consideración preliminar.

II.- Ubicación.

III.- Dos grandes tipos de copropiedad.

1.- En mano común.

2.- Copropiedad romana.

3.- Diferencias entre ambas copropiedades.

IV.- Naturaleza jurídica.

1.- Teorías explicativas.

V.- Análisis evolutivo de los textos y sus antecedentes de los artículos que regulan la copropiedad en la legislación civil mexicana, hasta la actualidad. (Teoría que han seguido).

VI.- Confusa exposición que de la naturaleza jurídica de la copropiedad como género, desarrolla el maestro Ernesto Gutiérrez y González.

CAPÍTULO III.- ESTRUCTURA.....109

I.- Concepto.

II.- Elementos.

III.- Fuentes.

1.- Contrato.

2.- Testamento.

3.- Ley.

IV.- Sujetos.

V.- Objeto del derecho (cosas susceptibles de copropiedad).

VI.- Cuota (parte alicuota).

VII.- Clasificaciones de copropiedad.

CAPÍTULO IV.- COPROPIEDAD Y SUS DIFERENCIAS.....128

I.- Copropiedad y Cotitularidad.

II.- Copropiedad y comunidad (*lato sensu*)

III.- Copropiedad y Sociedad.

IV.- Copropiedad y Sociedad Conyugal.

V.- Copropiedad y Mancomunidad - Solidaridad.

VI.- Copropiedad e Indivisión.

Conclusiones.....138

Bibliografía General.....142