



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON

"LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONDOMINIOS POR
FALTA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO
Y SU POSIBLE SOLUCIÓN"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA CARMINA JARERO GARCIA

ASESOR: LIC. LAURA VAZQUEZ ESTRADA

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

PAGINACION DISCONTINUA

IN MEMORIAM: DE MI SRA. MADRE:
SABINA GARCÍA GALVÁN.

*Sin tocarlo te percibo,
no tienes rostro y te veo
y aunque estás muerta, yo creo
que sigues estando viva.
Pues cuando quiero, yo sé,
que afinando mis sentidos
puedo escuchar los sonidos
con que me das a entender
que no te habré de perder
mientras te lleve conmigo.
M. Madrigal.*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A LA LICENCIADA: LAURA VÁZQUEZ ESTRADA.

**TITULAR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL
Y PROCESAL CIVIL DE LA ESCUELA NACIONAL
DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ARAGÓN".
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO.**

POR SU TIEMPO Y SU AYUDA OPORTUNA.

**AL MAESTRO LICENCIADO VÍCTOR A. MÉNDEZ MARTÍNEZ.
MAESTRO DE LA ENEP. ARAGÓN DE LA UNAM.
POR TODO EL APOYO RECIBIDO PARA LA REALIZACIÓN
DE ESTE TRABAJO.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.
ESCUELAS NACIONALES DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGÓN" Y "ACATLÁN"**

A MIS MAESTROS

**A LOS LICENCIADOS:
JORGE HORACIO CHÁVEZ MARTÍNEZ.
DR. JOSÉ LUIS BENÍTEZ LUGO.
GLORIA ZARATE DÍAZ.
VERÓNICA ZARATE LÓPEZ.
POR SU NOBLE LABOR EDUCATIVA**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A MI PADRE: LIC. JOSÉ JESÚS JARERO CASILLAS.
QUIEN TRAZÓ LA LÍNEA QUE DESPUÉS SIGUIERON MIS
HERMANOS, QUIENES, A PESAR DE TODAS LAS
LIMITACIONES ECONÓMICAS Y PROBLEMAS QUE TUVIERON
QUE SUPERAR, LOGRARON REALIZARSE COMO
PROFESIONISTAS EXITOSOS, DÁNDOME CON SU EJEMPLO,
EL APOYO NECESARIO PARA LOGRAR ALCANZAR UN
SUEÑO QUE HACE ALGÚN TIEMPO INICIE.

A MIS HERMANOS:

QUÍMICA FARMACOBIOLOGA:	RAQUEL JARERO GARCÍA.
CONTADORA PÚBLICA:	GRACIELA JARERO GARCÍA.
MEDICO CIRUJANO DENTISTA:	DELIA JARERO GARCÍA.
INGENIERO QUÍMICO:	ALFREDO JARERO GARCÍA.
ARQUITECTA:	PATRICIA JARERO GARCÍA.
MEDICO ANESTESIÓLOGO:	ROSA JARERO GARCÍA.

**EN ESPECIAL A QUIEN HA SIDO MI AMIGO, APOYO, EJEMPLO Y ORGULLO,
CON QUIEN HE APRENDIDO A AMAR LA NOBLE PROFESIÓN DEL DERECHO:
A MI HERMANO LIC. FERNANDO JARERO GARCÍA.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A MIS SOBRINOS:

**SILVIA.
JOSÉ ALFREDO.
ERENDIRA YOSELINE.
ALINE GEORGINA.
RICARDO IVÁN.
DANIEL EDUARDO.
ANA CAROLINA Y
ALEJANDRA NAYELLI.**

**QUIENES HAN LLENADO UN ESPACIO QUE
MUCHO TIEMPO ESTUVO VACÍO.**

**UN AGRADECIMIENTO ESPECIAL,
PIDIÉNDOLES QUE CONTINÚEN SIEMPRE COMO HOY SON, A:
TOÑO, DOLORES, CONSUELO, PEPE, HUGO, Y GUSTAVO.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**A RAMÓN, POR SER QUIEN INICIÓ EL SUEÑO
QUE HOY CONCRETIZO Y...**

**A TOMAS LEYTE, QUIEN SE FUE DE MI
VIDA DEMASIADO PRONTO.
IN MEMORIAM**

**A RUTH, POR TODO SU CARIÑO Y
ATENCIÓNES.**

**DESDE LUEGO, A LOS CONDOMINIOS QUE PUNTUALMENTE CUMPLEN CON
SU OBLIGACIÓN DE PAGO Y QUE ASPIRAN, COMO YO, A UN MEJOR
AMBIENTE DE CONVIVENCIA Y A UN CONDOMINIO AGRADABLE, LIMPIO Y
SEGURO.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.	1
CAPÍTULO I.	5
1.1. LA PROPIEDAD.	5
1.1.1. ANTECEDENTES.	5
1.1.1.1. EN ROMA.	5
1.1.1.2. EN LA EDAD MEDIA.	9
1.1.1.3. EN MÉXICO EN 1870.	12
1.1.1.4. EN MÉXICO EN 1928.	12
1.1.2. DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	14
1.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	16
1.2. LA COPROPIEDAD.	19
1.2.1. ORIGEN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.	19
1.2.2. DEFINICIÓN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.	19
1.2.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.	21
1.2.4. PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD.	22
1.2.5. DIVERSAS ESPECIES DE INDIVISIÓN.	25
1.2.6. LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD.	27
1.2.6.1. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD POR DIVISIÓN.	28
1.2.7. EL DERECHO DEL TANTO.	29
1.2.8. EL RETRACTO.	29
1.3. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	30
1.3.1. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	30
1.3.1.1. EL CONDOMINIO EN ROMA.	30

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.3.1.2.	EL CONDOMINIO EN LA EDAD MEDIA.	32
1.3.1.3.	EL CONDOMINIO EN MÉXICO.	34
1.3.1.4.	LA LEY DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1954.	39
1.3.2.	DEFINICIÓN DE CONDOMINIO.	40
1.3.3.	TEORÍAS SOBRE LA NATURALEZA DEL CONDOMINIO.	40
1.3.3.1.	TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.	41
1.3.3.2.	TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.	42
1.3.3.3.	TEORÍA DE LA SOCIEDAD.	44
1.3.3.4.	TEORÍA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.	45
1.3.3.5.	TEORÍA DE LA COMUNIDAD.	45
1.3.3.6.	TEORÍA DUALISTA.	46

CAPÍTULO II 51

2.1.	EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.	51
2.1.1.	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1954.	51
2.1.2.	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1972.	53
2.1.3.	DECRETO DEL 23 DE JUNIO DE 1993.	57
2.1.4.	LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.	59
2.1.5.	DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 10 DE FEBRERO DEL AÑO 2000.	64

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

2.2.	ANÁLISIS COMPARATIVO DE ARTÍCULOS DE LEGISLACIONES RELATIVAS AL CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.	71
	CAPÍTULO III.	91
3.	PROBLEMÁTICA DE LOS CONDOMINIOS POR FALTA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	91
3.1.	FACTORES QUE AFECTAN AL CONDOMINIO.	91
3.1.1.	LA DESCONFIANZA EN LA FIGURA DE AUTORIDAD.	91
3.1.2.	EL MAL MANEJO DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS EN MÉXICO.	96
3.1.2.1.	PERÍODO DE 1823 A 1829.	96
3.1.2.2.	PERÍODO DE 1829 A 1835.	98
3.1.2.3.	PERÍODO DE 1835 A 1855.	98
3.1.2.4.	PERÍODO DE 1855 A 1876.	101
3.1.2.5.	PERÍODO DE 1876 A 1910.	103
3.1.2.6.	PERÍODO DE 1910 A 1920.	104
3.1.2.7.	PERÍODO DE 1920 A 1946.	105
3.1.2.8.	PERÍODO DE 1946 A 1970.	107
3.1.2.9.	PERÍODO DE 1970 A 1993.	107
3.2.	LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	108
3.3.	LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	110
3.3.1.	CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.	111
3.3.2.	LOS ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.	114
3.3.2.1.	LOS SUJETOS.	114
3.3.2.2.	LA RELACIÓN JURÍDICA.	114
3.3.2.3.	EL OBJETO.	115

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.3.3.	LAS FUENTES DE LA OBLIGACIÓN.	116
3.3.4.	EL PAGO.	116
3.3.5.	IMPOSIBILIDAD DE RENUNCIA DEL PAGO.	120
3.4.	EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	121
3.5.	FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN	129
3.6.	LA ACCIÓN.	131
3.7.	EL PROCESO.	133
3.8.	VÍAS PARA EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	135
3.8.1.	LA VÍA ORDINARIA CIVIL.	137
3.8.2.	LA VÍA EJECUTIVA CIVIL.	138
3.9.	ESTADÍSTICAS.	143
	 CAPÍTULO IV.	 148
4.1.	EL NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LOS HABITANTES DEL CONDOMINIO.	148
4.2.	EL PRINCIPIO DE ELECCIÓN.	151
4.3.	LA JUSTICIA.	155
4.4.	EL ORDEN.	158
4.5.	DIVERSAS TEORÍAS QUE JUSTIFICAN EL PAGO DE IMPUESTOS.	160
4.5.1.	TEORÍA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	160
4.5.2.	TEORÍA DE LA RELACIÓN DE SUJECCIÓN.	160
4.5.3.	TEORÍA DE LA NECESIDAD SOCIAL.	161
4.5.4.	TEORÍA DEL SEGURO.	161
4.5.5.	NUESTRA CONSTITUCIÓN.	162
4.6.	LA EVASIÓN.	162

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

4.7.	EL PROBLEMA DEL NO PAGO DE CUOTAS DEL CONDominio EN OTROS PAÍSES.	165
4.7.1.	EN VENEZUELA.	166
4.7.2.	EN ESPAÑA.	167
4.7.3.	EN ARGENTINA.	168
4.8.	LA SANCIÓN.	170
4.9.	CRÍTICA A LA ACTUAL REGLAMENTACIÓN JURÍDICA PARA EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.	171
	PROPUESTA.	187
	CONCLUSIONES.	191
	LEGISLACIÓN.	198
	BIBLIOGRAFÍA.	187

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONDOMINIOS POR FALTA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SU POSIBLE SOLUCIÓN"

INTRODUCCIÓN.

El vertiginoso crecimiento de la Ciudad de México originó consigo la necesidad apremiante de dotar a sus habitantes de vivienda, fue así como surgieron Grandes Conjuntos Habitacionales, como el Conjunto Miguel Alemán, Tlatelolco, el Rosario, la Unidad Independencia, la Unidad Kennedy etc., desafortunadamente la falta de prevención de futuros problemas trajeron como consecuencia que los Condominios, que en un principio se vislumbraron como una solución a los problemas de la vivienda, sean ahora foco generador de los mismos.

En nuestro país, desafortunadamente, se ha dado nula o poca importancia a la regulación jurídica de la propiedad en condominio, no es sino hasta tiempos muy recientes que se dirige la mirada hacia los enormes problemas de los condominios, y se intenta hacer algo al respecto, más, en el mejor de los casos, las reformas que se plantean se dirigen a aspectos secundarios sin que se ataque la raíz de los problemas.

En mi experiencia como colaboradora del Consejo de Administración del Conjunto Urbano Habitacional Presidente Kennedy Artes Gráficas, he percibido directamente la problemática del citado Conjunto Habitacional, situación que es similar a la de la mayoría de las demás grandes unidades habitacionales e incluso a la de pequeños inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad en Condominio.

Uno de los principales problemas, aparte de la falta de una muy necesaria cultura condominal, lo es la falta de recursos económicos del administrador para otorgar un adecuado

mantenimiento al condominio, ello es resultado de una arraigada cultura del "no pago" por parte de los condóminos, una marcada desconfianza hacia la figura de la autoridad, y la falta de una adecuada regulación jurídica que obligue a los condóminos morosos a cumplir con su obligación de pago.

La falta de pago de las cuotas de mantenimiento, trae como consecuencia, a su vez, el deterioro de los condominios, llegándose incluso a poner en riesgo la salud, seguridad y hasta la vida de quienes en ellos habitan.

Grandes unidades habitacionales que un día fueran orgullo de sus habitantes, atraviesan ahora por graves problemas, convirtiéndose poco a poco dada la falta de servicios y mantenimiento en lugares, riesgosos para vivir, (dañados en sus estructuras) poco estéticos, insalubres, y mal alumbrados, (lo que propicia la criminalidad).

Como habitante de un condominio (la Unidad Kennedy) que otrora fuera orgullo de México y apareciera en revistas internacionales como ejemplo a seguir, me siento obligada a poner a disposición de todo aquel que pudiera encontrar en este trabajo alguna utilidad, mi experiencia personal en la materia, así como las soluciones que propongo para intentar rescatar en lo posible a las Unidades habitacionales constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio.

El método que aplicaré en la elaboración de este trabajo es el método deductivo.

En el capítulo I, se sentarán las bases del presente estudio, lógicamente, para entender la figura de la propiedad en condominio, forzosamente debe conocerse previamente la figura de la propiedad, en este primer capítulo se estudiarán las características de la propiedad, así como se expondrán las diversas definiciones que existen al respecto, asimismo se hará una breve reseña de los orígenes de la figura de la propiedad para posteriormente entrar al estudio de una de las modalidades de la propiedad, como lo es la propiedad en condominio, la cual constituye el objeto principal de este estudio, igualmente se estudiarán las características

de la propiedad en condominio y se expondrán sus diversas definiciones, igualmente se hará una breve reseña de los orígenes de la figura de la propiedad en condominio.

En el capítulo II se hará un estudio comparativo de cómo se ha tratado en las diversas legislaciones históricamente existentes en el Distrito Federal, (relativas al régimen de propiedad en condominio) el tema del pago de las cuotas de Mantenimiento y Administración, con el objeto de determinar cual ha sido hasta esta fecha la mas idónea, o determinar si hasta ahora no ha habido alguna legislación que de una solución real al problema del no pago de las cuotas de mantenimiento.

En el capítulo III se estudiarán las diversas causas que originan el incumplimiento de pago de las cuotas de Mantenimiento y Administración, se incluyen estadísticas obtenidas tanto de las diversas instituciones del Gobierno del Distrito Federal, relacionadas con el régimen de propiedad en condominio, así como elaboradas en base a entrevistas con las administraciones de diversas unidades habitacionales en el Distrito Federal, estas estadísticas se obtuvieron con el objeto de allegarse información relacionada con el objeto de estudio, para determinar los problemas más comunes en relación a las cuotas de mantenimiento y administración, por otro lado, se analizan las diversas soluciones que se han intentado para combatir el problema de la falta de pago de las cuotas de mantenimiento y administración, se efectuará también un estudio de la problemática de su cobro, se analizará en ese mismo capítulo el incumplimiento del pago y se estudiarán los fundamentos Jurídicos en los que se basa su cobro, así como las diversas vías judiciales que existen para obligar al cumplimiento de su pago.

En el capítulo IV se hará una crítica a la legislación actual y se propondrá lo que se considera puede ser conveniente para dar una solución expedita, económica y viable, para obtener el pago de cuotas de mantenimiento y administración.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo I

CAPÍTULO I.

1.1.- LA PROPIEDAD.

1.1.1.- ANTECEDENTES.

1.1.1.1.- EN ROMA.

Fustel de Coulanges sostiene la idea de que en la Roma antigua, la propiedad privada estaba implicada en la religión misma. Cada familia tenía su hogar, fuego Sagrado, donde habitaban los dioses, y sus antepasados. Estos dioses sólo podían ser adorados por ella, sólo a ella protegían; eran su propiedad. Así, entre esos dioses y el suelo, los hombres de las antiguas edades veían una relación misteriosa. El hogar, entendido como un altar, es el símbolo de la vida sedentaria; su mismo nombre lo indica, debe asentarse en el suelo; una vez asentado, no se le debe mudar de sitio. El dios de la familia quiere tener una morada fija; materialmente, es difícil transportar la piedra donde brilla; religiosamente, aun es más difícil, y solo se le permite al hombre si la dura necesidad le obliga. Cuando se establece el hogar, se hace con el pensamiento y la esperanza de que persistirá siempre en el mismo sitio. El dios se instalará allí, no por un día, ni siquiera por la vida de un hombre, sino por todo el tiempo que esta familia dure. Así, el hogar toma posesión del suelo; esta parte de la tierra hácela suya, es su propiedad y la familia, que por deber y por religión permanece siempre agrupada alrededor de su altar, se fija en el suelo como el altar mismo. La familia esta ligada al hogar; el hogar al suelo; una estrecha relación se establece, pues, entre el suelo y la familia.

El hogar debe estar aislado, es decir, separado claramente de cuanto no sea él; no conviene que el extraño se acerque en el momento de realizarse las ceremonias del culto, ni siquiera que pueda verlo. Para que esta regla religiosa se cumpla exactamente, es preciso que en torno del hogar, a cierta distancia, haya un recinto. Poco importa que esté formado por un vallado, un tabique de madera o un muro de piedra, sea como sea, marca el límite que separa el dominio de un hogar del dominio del otro. Este recinto es considerado como sagrado. Hay impiedad en rebasarlo. El dios vela por él y lo tiene bajo su guarda, este recinto, trazado por la religión y por ella protegido, es el emblema más cierto, el sello más irrecusable del derecho de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

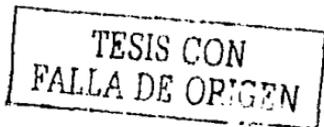
propiedad, inclusive dos casas jamás pueden tocarse; la medianería es una cosa considerada como imposible, un mismo muro no puede ser común a dos casas, pues entonces habría desaparecido el recinto sagrado de los dioses domésticos. En Roma la ley fija en dos pies y medio la anchura del espacio libre que debe separar siempre a dos casas¹

La casa está consagrada por la presencia perpetua de los dioses; es el templo que los guarda. “¿Qué hay de más sagrado, dice cicerón que la morada de cada hombre?. Allí está el altar; allí brilla el fuego sagrado; allí están las cosas santas y la religión”, entrar en esta casa con malévolas intenciones era sacrilego. El domicilio era inviolable. Según una tradición romana, el dios doméstico rechazaba al ladrón y alejaba el enemigo.²

Asimismo la tumba tenía gran importancia en la religión de los antiguos, por un lado se debía culto a los antepasados, y por otro, la principal ceremonia de ese culto, esto es, la comida fúnebre, debía ofrecerse en el lugar mismo donde los antepasados reposaban. La familia poseía una tumba común, donde sus miembros habían de reposar, no estaba permitido el reunir a dos familias en una misma sepultura. Las tumbas tenía una especie de cerco aislante. Los muertos son dioses que pertenecen exclusivamente a una familia y a los que ella sola tiene derecho a invocar, estos muertos han tomado posesión del suelo, viven bajo esta pequeña colina, y nadie fuera de la familia puede estar en relación con ellos, nadie, por otra parte, puede despojarlos del suelo que ocupan, nadie podía ni destruir ni trasladar una tumba, las leyes lo prohíben severamente así, una parte de la tierra, en nombre de la religión, se convierte en un objeto de propiedad perpetua para cada familia, la familia se ha apropiado esta tierra al depositar en ella a sus muertos; en ella se ha implantado por siempre. El vástago de tal familia puede decir legítimamente: “Esta tierra es mía”, tan suya es, que resulta inseparable de él y no tiene el derecho de enajenarla. El suelo donde reposan los muertos es inalienable e imprescriptible. La ley romana exige que si una familia vende el campo donde está su tumba, siga, por lo menos, siendo propietaria de la tumba y que conserve eternamente el derecho de atravesar ese campo para poder cumplir las ceremonias del culto, así la sepultura había establecido la unión indisoluble de la familia con la tierra, es decir, **la propiedad**.

¹ Cfr. Coulanges, Fustel de. La Ciudad Antigua. México, Editorial Porrúa, año 2000 p. 41.

² Ibidem. p. 42.



Si suprimimos la propiedad, el hogar irá errante, las familias se mezclarán, los muertos quedarán abandonados y sin culto. Mediante el hogar inmutable y la sepultura permanente, la familia ha tomado posesión del suelo, la tierra ha quedado, en cierto sentido, imbuída y penetrada por la religión del hogar y de los antepasados. Sin discusión, sin fatiga, sin sombra de duda, llegó de un solo golpe y por la sola virtud de sus creencias a la concepción del derecho de propiedad.

En estos tiempos narra Fustel que "El hombre colocaba algunas piedras grandes o troncos de árboles, que recibían el nombre de *Términos*. Puede suponerse lo que eran estos límites y cuáles las ideas que a ellos se asociaban: 'He aquí, dice Sículo Flaco, lo que nuestros antepasados practicaban: comenzaban abriendo una pequeña fosa, e implantando el *Término* al borde, lo coronaban con guirnaldas de hierbas y flores. Luego ofrecían un sacrificio; inmolada la víctima, hacían correr la sangre hasta la fosa, arrojaban en ella carbones encendidos (encendidos probablemente en el fuego sagrado del hogar), granos, tortas, frutas, un poco de vino y de miel. Cuando todo se había consumido en la fosa, se colocaba la piedra o el trozo de madera sobre las cenizas todavía cálidas', claramente se ve que esta ceremonia tenía por objeto el hacer del *Término* una especie de representante sagrado del culto doméstico. El *Término* colocado en tierra era pues, en cierto sentido, la religión doméstica implantada en el suelo para indicar que este suelo era por siempre la propiedad de la familia. Colocado el *Término* conforme a los ritos, no había poder en el mundo que pudiera trasladarlo. Este principio religioso estaba representado en Roma por una leyenda: Habiendo querido Júpiter hacerse un sitio en el monte Capitolino para tener allí un templo, no pudo desposeer al dios *Término*. Esta vieja tradición muestra cuán sagrada era la propiedad, pues el *Término* inmóvil significa tanto como propiedad inviolable."³

Para usurpar el campo de una familia era preciso derribar o trasladar el límite; ahora bien, este *límite* era un dios. El sacrilegio era horrendo y el castigo severo; la antigua ley romana establecía que si se tocaba el *Término* con la reja de su arado, el hombre y sus bueyes

³ *Ibidem*. p. 45.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

sean inmolados a los dioses infernales. Platón parece completar el pensamiento cuando dice: "Que nadie toque el límite que separa su campo de él del vecino, porque debe permanecer inmóvil. Que nadie se atreva a mover la predrezuela que separa la amistad de la enemistad, la piedra que se ha jurado conservar en su sitio"⁴

"Si el hombre no podía, o difícilmente podía desasirse de la tierra, menos aún se le podía despojar contra su voluntad, la expropiación por motivo de utilidad pública se desconocía, la confiscación sólo se practicaba como consecuencia de una sentencia de destierro, es decir cuando el hombre, despojado de su carácter de ciudadano ya no podía ejercer ningún derecho en el territorio de la ciudad, la expropiación por deudas tampoco se encuentra jamás en el derecho antiguo de las ciudades, cierto que la Ley de las Doce Tablas no es complaciente con el deudor; pero no permite, con todo que su propiedad se confisque en provecho del acreedor. El cuerpo del hombre responde de la deuda, no su tierra, pues la tierra es inseparable de la familia, al deudor se entrega en manos del acreedor; la tierra le sigue en cierto sentido en esta servidumbre. El amo que usa en su provecho de las fuerzas físicas del hombre, goza también de los frutos de la tierra, pero no se convierte en propietario de ésta. ¡Tan por encima de todo estaba y tan inviolable era el derecho de propiedad!"⁵

En la mayoría de las sociedades primitivas, el derecho de propiedad ha sido establecido por la religión. En la Biblia, el Señor dice a Abraham: "Yo soy el Eterno, que te he hecho salir de Ur de los caldeos para darte este país", y a Moisés: "Os haré entrar en el país que juré dar a Abraham y os lo daré en herencia." Así Dios, propietario primitivo por derecho de creación, delega en el hombre su propiedad sobre una parte del suelo. Algo muy semejante ha ocurrido entre las antiguas poblaciones greco-latinas, la primera religión que ejerció imperio sobre las almas fue también la que entre ellas estableció la propiedad.⁶

En conclusión en el derecho romano, se consideró a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio *ex jure quiritum*. En el derecho romano, además de estas tres

⁴ Coulanges, Fustel de. Op.Cit. p. 46.

⁵ Cfr. Coulanges, Fustel de. Op. Cit.. pp 39-48.

⁶ Ibidem. p. 44.

características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaron los tres elementos clásicos jus utendi, jus fruendi y jus abutendi.

1.1.1.2.- EN LA EDAD MEDIA.

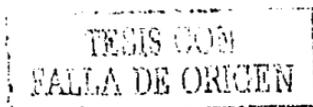
Más tarde siglos VI-IX, la tierra comenzó a someterse a un régimen nuevo, la mayor parte de los inmuebles no eran poseídos por sus propietarios; sino por otra personas, que habían recibido una "concesión". Más tarde, los dos principales géneros de esos dominios fueron el feudo y el censo. En virtud de esas concesiones, el propietario o concedente, llamado señor, conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de su tierra y el otro, el vasallo o detentador (tenancier), tenía la posesión, pero no la propiedad, de aquí resultaba que dos personas, el señor y su vasallo, tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra, derechos perpetuos de naturaleza diferente. En un principio el vasallo no era propietario; la propiedad era del señor feudal, verdadero dueño de la tierra; el vasallo no tenía más que un derecho de goce sobre el bien ajeno, pero poco a poco, a causa de la extensión y de la perpetuidad de su derecho, se acostumbró a considerar al vasallo, como si fuera él también propietario a su manera, y se dio a su posesión el nombre de propiedad (dominium). Ello daba como resultado que hubiese dos propietarios para la misma cosa sin división entre ellos; para distinguirlos se llamaba a la propiedad del señor dominium directum, ya la del vasallo dominium útil.

Posteriormente, cuando el derecho del vasallo se hubo transformado así en propiedad, el del señor sufrió una transformación inversa, fue víctima de una especie de expropiación; y se consideró al vasallo como el único propietario verdadero, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el directum señorial no se consideró ya sino como una simple servidumbre, una carga sobre la propiedad ajena de que debía librarse a la tierra. Así, las concesiones feudales, que al principio dejaban la propiedad al que las concedía, llevaron más tarde a la descomposición de la propiedad en dominio directo y en dominio útil, y finalmente, al desplazamiento de la propiedad, que pasó del que era concedente al detentador, esta evolución se hizo sin agitación.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

La liberación de la propiedad inmueble por la supresión de las concesiones perpetuas, y de todos los tributos que gravaban la tierra, fue exigida incluso, antes de la revolución francesa. En 1776 apareció un librito anónimo *Sur les inconvénients des droits féodaux*. Se supo más tarde que había sido escrito por Boncerf, primer secretario de Turgot, e inspirado por el mismo ministro quien lo presentó al público más como un proyecto de reforma, que como un libro de polémica. El parlamento de París vio en este libro un atentado a las leyes y costumbres de Francia, a los derechos sagrados e intocables de la corona, y al derecho de propiedad de los particulares, y ordenó que el folleto fuese despedazado y quemado al pie de la gran escalera del palacio. La obra era, sin embargo, tan moderada en el fondo como en la forma; se limitaba a pedir la liberación de la tierra por el rescate de los derechos feudales y a demostrar que la operación era posible y que sería ventajosa para todos.

Los campesinos, sin embargo, no se inquietaban por las libertades públicas; pero el régimen feudal, los derechos que de él emanaban, los servicios que exigía, las molestias y los abusos que engendraban, eran objeto de sus quejas. ¿Qué les importaba a los campesinos las teorías políticas? Pedían, en cambio, el fin de los males que sufrían. Las peticiones de las autoridades, redactadas por la burguesía, hablaban en otro tono, más de las reformas constitucionales que de la abolición de las cargas feudales. Ello debido al hecho de que muchos ricos burgueses poseían feudos, e igualmente muchos escribanos, procuradores, preceptores, notarios y oficiales de todas clases, vivían de las injusticias señoriales y de las dificultades sin número que provocaba el sistema feudal. Es por ello que probablemente la Asamblea Constituyente no se hubiera visto obligada a abordar este temible problema si los acontecimientos no la hubiesen arrastrado a ello, con la toma de la Bastilla que tuvo en el campo un inmenso eco, una verdadera sublevación popular estalló; los campesinos corrieron a los castillos para destruir los archivos, no sin quemar a veces el castillo mismo y asesinar a los dueños. La Asamblea se aterró, porque sintió que la fuerza pública sería impotente para reprimir los desórdenes. En la sesión del 4 de agosto, el vizconde de Noailles propuso un remedio al mal, decretando que todos los derechos feudales fuesen rescatables; y que los más odiosos, tales como las manos muertas fuesen abolidos sin indemnización. Dupont de Nemours trató vanamente de impedir el voto de estas proposiciones irreflexivas, pero un diputado bretón, Le Guen de Kérengal, por su estilo enfático provocó el entusiasmo de la Asamblea, un



grito general se hace oír: *No tenéis ni un instante que perder, cada día de espera ocasiona numerosos males, la caída de los Imperios se anuncia con menos estruendo. ¿No queréis dar leyes sino a una Francia devastada?*. Entonces por la tribuna desfiló un interminable número de nobles, de obispos, de representantes de corporaciones o de villas privilegiadas que aportaban la renuncia de sus privilegios o de los de sus representados. A la mañana siguiente, cuando la embriaguez anterior se hubo calmado, surgieron las dificultades de la ejecución; pero la decisión tomada era muy solemne para que se pudiera revocar. Así desapareció en algunas horas, un régimen de la propiedad que había tardado muchos siglos en constituirse. La gran evolución histórica que lentamente expropió al señor en provecho del vasallo o detentador, estaba terminada ya antes de 1789. La revolución nada más liberó la tierra de los tributos que la gravaban.⁷

A partir de la revolución francesa, se dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. Se reconoce en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable. Tanto en el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad en favor del individuo, para sus intereses personales. El Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre tuvieron una marcada influencia en las legislaciones europeas, y después en las latinoamericanas, de manera que los códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto napoleónico de la propiedad, que en el fondo es romano, si se prescinde de su fundamentación filosófica.

⁷ Cfr. Plantol, Marcel. Derecho Civil. París, Francia. Editorial Iberoamericana. 1946. Revisado y complementado por Georges Ripert. (obra compilada y editada) pp. 400-402.

1.1.1.3.- EN MÉXICO EN 1870.

En nuestro derecho siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención: no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y su fama mundial; y de que se vino reconociendo en éste como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad, nuestro Código de 1870 consagra una definición por la cual se dice que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes" (Art. 827). Tenemos entonces que los códigos mexicanos de 1870 y 1884, ya no son una reproducción del concepto napoleónico, sino que introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado, esta definición de la propiedad se plasmó en nuestro Código de 1884 en su artículo 729. En artículos posteriores se recuerda el concepto napoleónico, al declarar en el artículo 730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización, sin embargo, aquí ya encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar no sólo a la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho mediante la figura de la expropiación. Por otra parte, la Constitución vigente declara que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. En lugar de la palabra "previa", usa la palabra "mediante" al hablar de indemnización en las expropiaciones. Esto implica que tal indemnización puede ser anterior, concomitante o posterior a la expropiación.

1.1.1.4.- EN MÉXICO EN 1928.

El derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, y su expresión legislativa, en el artículo 27 Constitucional y en el Código Civil de 1928. Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, considera que los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo. La tesis de

Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a ese fin. Piensa Duguit que al hombre se le imponen deberes de emplear la riqueza de que dispone, no sólo en beneficio individual, sino colectivo, y es en ocasión de estos deberes como se le reconoce el derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa: pero no se le reconoce el derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando esta inacción perjudica intereses individuales o colectivos. Duguit también sostiene una tesis que ya se esboza en el derecho romano, y que después se desarrolla a partir del Código Napoleón para impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aun cuando se obre dentro de los límites del derecho. En derecho romano era difícil resolver esta cuestión, porque si el propietario obraba dentro de los límites de su derecho, pero al hacerlo causaba perjuicio a un tercero, se consideraba lícita su actitud.⁸

Si la propiedad es una función social, el derecho sí podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo de carácter negativo, como ya lo esbozaba el derecho romano, sino positivo también. No sólo el derecho podrá decir que el propietario no debe abusar de la propiedad causando perjuicios a tercero sin utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar de la cosa, y no mantenerla improductiva. Lo anterior permitió al legislador de 1928 disponer en el Artículo 16 del Código Civil que: "los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas". Como se observa, aquí ya francamente el legislador ordinario impone la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad. Ya no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inacción; ya el propietario no es libre de abandonar su riqueza o emplearla en forma que perjudique a la colectividad.

Dice el Artículo 830 que: "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". El 840 reglamenta el aspecto negativo:

⁸ Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Bienes, Derechos Reales y sucesiones. México. Editorial Porrúa. 1977. pp. 84-85.

"No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario". También el artículo 1912 consagra un principio no sólo para el derecho de propiedad, sino para el ejercicio de todo derecho, impidiendo el perjuicio a tercero, cuando el titular no obtiene utilidad alguna al ejercitarlo: "Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del derecho", reglamenta el aspecto positivo el artículo 836, al decir que no sólo procede la expropiación, cuando se trate de evitar perjuicios a la colectividad, sino también para lograr un beneficio colectivo.

1.1.2.- DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Por propiedad, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española nos dice lo siguiente: Propiedad. (De *propriedad*) f. Derecho o facultad de poseer alguien una cosa, y poder disponer de ella dentro de los límites legales. 2.- Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz ⁹.

Ya dentro del ámbito Legal por propiedad se entiende: Propiedad. (De *propiedad* A.F.V., y este del Lat. *Propietas*) f. Derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de la misma si se encuentra en poder de otro // cosa que es objeto del dominio, principalmente si es inmueble o raíz ¹⁰.

Los comentaristas dicen de la propiedad: "*Ius utendi, fruendi et abutendi res sua quatenus juris ratio patitur*. El derecho de usar, gozar y disponer, de su cosa en forma compatible con la razón del Derecho"¹¹

Las Partidas establecen: "Poder que ome ha en su cosa de fazer della o en ella lo que quisiere, según Dios e según fuero"¹²

⁹ Diccionario de la lengua española, Real Academia de la lengua española, Madrid, España, vigésima primera edición, tomo II, Madrid 1992. p. 1678.

¹⁰ Palomar de Miguel Juan. Diccionario para Juristas, México, Mayo Ediciones S. de R. L., 1981, p. 1093.

¹¹ Ibarrola, Antonio de. Cosas y Sucesiones. México, Editorial Porrúa. 1970, p. 290.

¹² *Ibidem*. p. 291.

El Código de Napoleón la definió como: " El derecho de Gozar y disponer de la cosa de la manera mas absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos"¹³

Para el Código Civil Español, (Art. 348 de 1889) era: "el Derecho de Gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas por las leyes"¹⁴

Marcel Planiol dice que Propiedad es: "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona"¹⁵

Para Rafael Rojina Villegas nos dice: "Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto"¹⁶

El maestro Antonio de Ibarrola, citando a Bonnacase dice que la propiedad: "es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por actos materiales o por actos jurídicos de todas las utilidades inherentes a una cosa" .¹⁷

Otra definición interesante, es la de Baudry- Lacantinerie, según la cual la propiedad es "el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida en una forma absoluta y exclusiva a la voluntad y a la acción de una persona" .¹⁸

¹³ Pina Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano, México Editorial Porrúa. 1970. pp 61-62.

¹⁴ *Ibidem*. p. 62.

¹⁵ Planiol, Marcel. *Op. Cit.* p. 402.

¹⁶ Rojina Villegas, Rafael. *Op. Cit.* 78-79.

¹⁷ Ibarrola, Antonio de. *Op. Cit.* p. 290.

¹⁸ *Ibidem* p. 291.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por otra parte José Arce y Cervantes, dice que la propiedad es: “ el derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás, derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas”¹⁹

Para Scialoja propiedad es: “Una Relación de Derecho privado en virtud de la cual, una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno”²⁰

Angel Osorio Gallardo, definió la propiedad diciendo que es: “ el derecho de usar, disfrutar y disponer de las cosas, con arreglo a su naturaleza, en servicio de la sociedad y para provecho del propietario”²¹

Rafael de Pina dice: “Los autores reconocen la existencia de dos conceptos de propiedad, uno amplio y otro restringido. El estricto, derivado del Derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual. El amplio, inspirado en principios político-económico, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio. En realidad, el concepto amplio de propiedad es el que prevalece en la actualidad.”²²

La suscrita considera que la propiedad es el derecho de gozar de una cosa, sin mas limitaciones que las que fija la ley, la propiedad es exclusiva y perpetua y solo se ve limitada por el interés público, por lo que no tiene un carácter absoluto.

1.1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

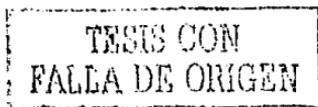
El citado maestro José Arce y Cervantes dice que la propiedad tiene las siguientes características:

¹⁹ Arce y Cervantes José. De los Bienes. México, Editorial Porrúa. 2000. p. 45.

²⁰ Ibidem p. 47.

²¹ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p 62.

²² Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p 61.



“1º.- **ABSOLUTO**, o sea hacer o no hacer lo que el propietario considere conveniente. Pero ni desde el punto de vista ético, social o económico puede el propietario desarrollar una conducta abusiva. El *ius abutendi* debe ser interpretado a la luz de la Razón, pues los derechos se dan al hombre para que los use y ejercite en provecho de sus fines racionales.

2º.- **EXCLUSIVO**, el propietario se aprovecha, él solo, de la totalidad de los beneficios, un derecho de propiedad no puede corresponder en su totalidad a dos, aunque dos o mas puedan tener derechos sobre la cosa: cuando hay desmembramiento de la propiedad o cuando tengan derechos de la misma naturaleza, concurrentes (copropiedad), que implican limitación recíproca. En consecuencia el propietario puede rechazar a todos los que perturben su uso o goce.

3º.- **PERPETUO**.- porque no lleva en si mismo una razón de caducidad. No tiene ningún plazo de duración: dura tanto como su objeto. Su existencia es independiente de su ejercicio: no se pierde por el no uso. En principio no se puede hablar de una propiedad temporal, los casos de propiedad artística o industrial que desaparecen después de determinados años, para Ripert, son mas bien desapariciones del monopolio de su explotación.”²³

Antonio de Ibarrola abunda respecto de tales características: “La propiedad es **ABSOLUTA**, y ello permite rechazar la distinción feudal de que todavía han echado mano en nuestros tiempos algunos autores, entre el dominio directo y el dominio útil. El Estado ejerce sobre las cosas y las personas un derecho de soberanía que le permite dictar leyes y exigir que sean obedecidas: pero esas consecuencias nada tienen que ver con un derecho de propiedad que el Estado ejerciese sobre todas las cosas situadas en el territorio nacional. El derecho de propiedad es **EXCLUSIVO**: el propietario tiene derecho a oponerse a que otra persona obtenga de su cosa cualquier ventaja, aun cuando ello no le traiga a él perjuicio alguno. Puede oponerse a que un tercero se pasee por sus jardines, aun cuando ningún daño le cause. Además de acuerdo con este atributo del derecho de propiedad, una cosa no puede pertenecer por el

²³ Arce y Cervantes José. Op. Cit. Pp. 47-48.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

total a dos personas a la vez. "Propre et commun sont contradictoires", afirma Pothier: propio y común son contradictorios, claro que ello no quiere decir que la propiedad de una misma cosa no pueda estar repartida entre varios; la misma puede ser propiedad de diversas personas por lo que toca a los distintos pisos de que se compone, pero entonces existen varios propietarios. Además, la propiedad debe ser por su naturaleza **PERPETUA**. No podría limitarse a cierto número de años, pues ello ni borraría las distinciones, ni podría alegar alguna razón en cuanto a la entrega que se hiciera temporalmente, y provocaría en la época de cada nuevo reparto gravísimas convulsiones sociales, siendo causa además de abusos en la época cercana a la terminación del usufructo; nadie sembraría vides o henequén, cuyo cultivo dura largos años antes de poder recoger el fruto."²⁴

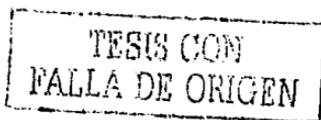
Sin embargo Rafael de Pina sostiene que el derecho de propiedad no ha tenido nunca carácter absoluto, pues estima que ha estado en todos los tiempos sometido al influjo de las normas morales, que han puesto freno a los poderes excesivos del propietario. Piensa que en la actualidad se halla sujeto a limitaciones considerables en interés de la colectividad, y el sentido social. Las limitaciones del ejercicio del derecho de propiedad se derivan, piensa de Pina, de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden la expropiación forzosa y otras instituciones afines.²⁵

De Igual Forma Marcel Planiol y Georges Ripert sostienen: " se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son, realmente, absolutos; al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de las demás. Por su naturaleza, el derecho de propiedad es perpetuo; en esta forma se le encuentra en la inmensa mayoría de los casos, y este derecho, como veremos, no se pierde por el no uso. No obstante, podemos concebir una propiedad temporal. El derecho de los autores sobre sus obras, que se ha organizado a *imitación* de la propiedad, es siempre temporal."²⁶

²⁴ Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pp. 248, 291, 292.

²⁵ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p 66.

²⁶ Planiol, Marcel. Op. Cit. pp.402-403.



Considero que las características de la propiedad es que esta es exclusiva y perpetua pero limitada por el interés público.

1.2.- LA COPROPIEDAD.

1.2.1. ORIGEN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.

En cuanto al origen de la Copropiedad, se ha dicho que el origen más frecuente de la copropiedad es el fallecimiento de quien deja varios herederos; la compra de una cosa por varias personas para todas ellas, y la adopción por los esposos del régimen de comunidad de bienes, si bien en este último caso se discute que se trate de una verdadera y propia copropiedad.²⁷

1.2.2.- DEFINICIÓN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.

Planiol nos dice al respecto de la copropiedad que se trata de: "Una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad 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, un décimo. El derecho de propiedad está dividido entre ellos; la cosa no es indivisa. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y en ellas encuentra el derecho de sus copropietarios, en la medida correspondiente a éstos." Y señala que "el número de los copropietarios no tiene límite teórico, pero en la práctica, la mayoría de las indivisiones existen entre personas poco numerosas. Las partes de cada uno en la propiedad común pueden ser iguales o desiguales; y en este último caso, la desigualdad puede ser en cualquiera proporción."²⁸

²⁷ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. pp. 107-108.

²⁸ Planiol, Marcel. Op. Cit. p.433.

Rafael Rojina Villegas establece: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota."²⁹

Rafael de Pina dice respecto a la Copropiedad: "El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no nos ofrece una definición de la copropiedad, limitándose a decirnos cuándo existe. De acuerdo con el criterio inspirador del texto aludido "*hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas*" (art. 938). La copropiedad, debe considerarse como una propiedad compartida según las normas que al efecto dicte el legislador o las que autorice como manifestación de la voluntad de los condóminos, La copropiedad ---escribe Valverde--- supone varios sujetos y una sola cosa, y cada sujeto, mejor cada propietario, lo es del todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás; pero, al mismo tiempo, es dueño exclusivo de una parte ideal y abstracta, de la que puede disponer libremente y, por lo tanto, en esta relación jurídica de copropiedad se ven las mismas condiciones y elementos de la propiedad individual, sin diferencias substanciales, y lejos de ser opuesta a la propiedad singular, es una fase, modalidad o variedad de la misma. Sintéticamente puede decirse, dando una idea exacta de la copropiedad, que ésta no es otra cosa que la comunidad referida al derecho de propiedad."³⁰

Antonio de Ibarrola, nos explica siguiendo el mismo criterio que: "Cada uno de los copropietarios tiene una parte alícuota: es el DERECHO DE PROPIEDAD el que está repartido, nótese bien, NO ES LA COSA. El derecho puede decirse que, dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de las moléculas, de los átomos de la cosa: se encuentra, como el alma de Aristóteles: *tota in toto corpore et tota in qualibet parte corporis*. Toda en todo el cuerpo y toda en cada parte del cuerpo."³¹

²⁹ Rojina Villegas, Rafael. Op Cit. p. 111.

³⁰ Pina Vara, Rafael de. Op Cit. pp. 106-107.

³¹ Ibarrola, Antonio de. Op Cit. p. 403.

José Arce y Cervantes por su parte sostiene que la copropiedad es: "Forma (o especie) de la Comunidad (género) 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 alcuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que está dividido no es la cosa, sino el derecho de propiedad (art. 938). En consecuencia ninguno de los copropietarios tiene la plenitud del dominio sobre la cosa."³²

En base a todo lo anterior la suscrita considero que la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial, pertenecen, pro-indiviso a dos o mas personas, y que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa, en cierta proporción, es decir, sobre parte alcuota.

1.2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.

José Arce y Cervantes en su obra de los Bienes establece las características de la copropiedad estas son:

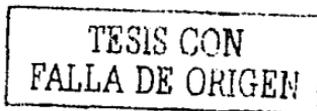
I.- Pluralidad de personas en una misma relación. Cada titular aparece con una personalidad per se (no englobada en personalidad distinta como en las sociedades).

II.- Indivisión material de la cosa.

III.-Titularidad cualitativamente igual de todos los partícipes (cada titular tiene una especie de síntesis de todo el derecho porque es condueño de toda la cosa: "totum in toto"), pero limitado por la concurrencia de todos los demás condueños. Salvo prueba en contrario, las partes se presumen iguales (art. 942, 2º párrafo)."³³

³² Arce y Cervantes José. Op. Cit. p. 61.

³³ Ibidem p. 61.



En el mismo sentido se expresa Antonio de Ibarrola quien dice por su parte que: "Es característica esencial de la copropiedad que la participación del comunero esté en todo el cuerpo y en cada una de sus partes, de modo que así sucederá aun en las que sean *infinitamente pequeñas*. No hay un límite al número de copropietarios. Muchas personas las que se quiera uno imaginar pueden ser titulares *pro parte* del derecho de propiedad."³⁴

Coincido con el citado Arce y Cervantes en las características que da del derecho de copropiedad ya que creo que en la copropiedad existen pluralidad de personas en una misma relación, en donde cada titular tiene personalidad por si y existe indivisión material de la cosa, también creo que en ella se es condueño de toda la cosa, y me parece lógico que salvo prueba en contrario, las partes deben presumirse iguales.

1.2.4.- PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD.

Rojina Villegas refiere que los principios que rigen en la copropiedad son:

"1º- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

2º- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia o destino.

De acuerdo con estos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho. La ley determina que cuando no se ha fijado la

³⁴ Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. p. 413.

participación de los copropietarios, se reputa que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario, es decir, es una presunción *juris tantum*.”³⁵

Me parece acertado lo sostenido por Rojina Villegas en el sentido de que en la copropiedad todo acto de dominio, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios y que los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se debe llevar a cabo por la mayoría de personas y de intereses.

Creo, siguiendo a la generalidad de los tratadistas que los principios que rigen a la copropiedad son:

- 1.- Los copropietarios participan proporcionalmente tanto en los beneficios como en las cargas (art. 942).
- 2.- El uso los Frutos y utilidades pertenecen a todos en proporción (art. 950) y las accesiones del bien común favorecen a todos.(art. 886) (acesión).
- 3.- Los copropietarios deben contribuir a los gastos de conservación. (art. 944)
- 4.- Ningún copropietario puede hacer alteración en la cosa. (art. 945)
- 5.- Si un copropietario adquiere una servidumbre sobre otro predio a favor del común, todos los copropietarios pueden aprovecharse de ella. (art. 1112)³⁶
- 6.- La copropiedad existe sobre una cosa corporal, o sea:

Sobre un bien corpóreo (según la doctrina no puede haber copropiedad sobre derechos de crédito porque, o el derecho es divisible y entonces esta dividido entre todos los acreedores, o es indivisible y entonces cada acreedor tiene derecho independiente que se dirige

³⁵ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. 112-113.

³⁶ sostiene De Ibarrola que existen actos en los que lo hecho por uno de los copropietarios aprovecha a todos los demás. Existe dice una *mutua representación tácita*. Dice el artículo 1,112 : "Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligados a los gravámenes naturales que traiga consigo y a los pactos con que se haya adquirido." En estos casos, dice, sin mandato, la ley crea una representación. En otro caso el artículo 1,144 establece una mutua representación tácita, y dice: "Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes." De Ibarrola Antonio Op. Cit. p 413

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a la prestación del todo). En nuestro Código si puede haber copropiedad de derechos (art. 938), aunque en los derechos de crédito la existencia de varios sujetos activos se llama mancomunidad o solidaridad.

7.- Cada partícipe tiene una "cuota" o "parte alícuota" que se individualizará o materializará si se divide la cosa.

8.- Cada cuota tiene un valor económico y jurídico susceptible de:

a).- Ser embargada y rematada.

b).-Ser hipotecada.

c).-Ser cedida.

d).- Que otro titular sustituya en su aprovechamiento al originario (art.- 950)

e).- Ser enajenada, ya sea: A los mismos condueños sin ningún requisito (art. 973) o, a extraños a la copropiedad, pero entonces los copropietarios tienen derecho del tanto para adquirirla (Arts. 950 y 1292) por lo que deberá notificárseles la venta convenida (art. 973) s varios copropietarios hicieran uso del derecho será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte (art. 974).

9.- Puede pactarse la forma de administración de la cosa común o regirse por disposiciones especiales. A falta de esto (art. 941): serán obligatorios los acuerdos de la mayoría (art. 946) , la que requiere mayoría de copropietarios y de intereses (art. 947), Si no hubiere mayoría, el juez, oyendo a los interesados, resolverá dentro de lo propuesto por ellos (art. 948)

10.- Como la copropiedad es una situación antieconómica y no conveniente nadie puede ser obligado a conservar la indivisión (art.- 939) (salvo determinación de la ley) ni aún por prevención del Testador (art. 1768). En consecuencia, cada condueño tiene la acción llamada "actio communi dividundo" y si la cosa es divisible, debe dividirse (a contrario sensu, art. 940) y si no lo es, y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a uno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición del precio (Arts. 940 y 2326).

11.- La copropiedad cesa:

a) Por división;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- b) Por destrucción o pérdida de la cosa;
- c) Por su enajenación;
- d) Por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario. (art. 976);
- e) Por renuncia o abandono de todos los copropietarios;
- f) Por prescripción de la totalidad de la cosa, pero entre copropietarios no puede empezar ni correr la prescripción respecto del bien común (Arts. 1144 y 1167-IV).

Coincide el maestro De Pina en cuanto a las características de la copropiedad que ya hemos dado, pero agrega: "Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común, Y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado (art. 959). La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes se costearán, proporcionalmente, por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad (art.960). El propietario que quiera librarse de las obligaciones referentes a la reparación y reconstrucción de la cosa común, así como de los gastos que ocasione el mantenimiento de la misma, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso de que la pared común sostenga un edificio suyo. (art. 961).³⁷

1.2.5.- DIVERSAS ESPECIES DE INDIVISIÓN.

INDIVISIÓN SIN DURACIÓN PREFIJADA. En principio, la indivisión es un estado esencialmente temporal, que no tiene duración obligatoria, y que está destinado a cesar un día u otro por una partición. Tales son las indivisiones que se producen entre los coherederos llamados a una misma sucesión, y la que existe entre esposos después de la

³⁷ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p. 112.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

disolución de la comunidad conyugal; así fue, durante todo el siglo XIX, la condición de las tierras vanas y vagas de Bretaña.

INDIVISIÓN CONVENCIONAL. Una convención puede colocar los bienes en estado de indivisión por un tiempo más o menos largo. El ejemplo principal, actualmente, es la comunidad conyugal que forma una verdadera indivisión y que dura sin partición posible hasta la disolución del matrimonio o hasta la separación de cuerpos o de bienes.

INDIVISIONES PERPETUAS. Hay casos en que la indivisión está destinada a durar siempre, y en los cuales nunca puede pedirse la partición. A esta situación se le llama indivisión forzosa.

Principales casos. La indivisión forzosa recae siempre sobre cosas que están destinadas al servicio común de varios propietarios, tales son:

1. Las callejuelas, pasajes, avenidas y patios comunes a varias casas.
2. El suelo y ciertas partes de las casas divididas por pisos entre varios propietarios.
3. Los muros, las cercas formadas de setos vivos y otras paredes medianeras. Esta categoría de cosas indivisas perpetuas es la más común.

Considera Planiol en relación al tema de la indivisión que: "**En su primera forma**, sin duración fija, la indivisión solo presenta inconvenientes. Es un obstáculo a la buena explotación de los bienes indivisos. Cada vez que uno de los propietarios propone una innovación o una mejora, tiene peligro de encontrar, por parte de los demás, una oposición o una desconfianza; y cuando éstas se producen son invencibles, porque es necesario el concurso de todos para efectuar el menor cambio. Uno solo de los copropietarios no puede disponer de la cosa común, transformar, por ejemplo, la forma de cultivo, porque está obligado a respetar el derecho de los demás, que es igual al suyo. *Quien tiene un socio tiene un amo* decía Loysel. Ninguno de los copropietarios puede realizar, por sí solo, actos jurídicos. Por ello la ley facilita grandemente la partición, que dará a cada uno su libertad. **En su segunda forma**, el inconveniente es menor, porque la indivisión que se produce entonces, es ya un hecho

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

organizado. Mientras dura la comunidad, la gestión de los bienes comunes se confía únicamente al marido, y como sus facultades están determinadas, la indivisión ya no es una inmovilización estéril de la propiedad. En su tercera forma la indivisión es necesaria: los copropietarios no podían pasarse sin ella; por esto la ley los obliga a permanecer en ella indefinidamente, prohibiendo la partición."³⁸

MEDIANERÍA: La medianería es una forma especial de la indivisión aplicable únicamente a las cercas. Hay medianería cuando la cerca, muros, setos vivos, zanjas etc, pertenecen indivisamente a los dos propietarios que separa. La pared que no es medianera se denomina privada.

1.2.6.- LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD.

La indivisión de la copropiedad termina con la partición, la cual atribuye a cada propietario una parte divisa de la cosa en lugar de la parte indivisa que tenía con anterioridad. La parte material que se atribuye a cada uno, debe tener un valor proporcional a la parte abstracta que le correspondía en el derecho de propiedad sobre la cosa. La partición localiza, el derecho de propiedad. Los copropietarios obtienen cosas menores que la cosa total, pero tienen la ventaja de ser propiedades libres, donde el derecho de cada uno no está limitado por la coexistencia de derechos rivales. La partición es, un acto jurídico cuya función propia es hacer cesar la indivisión, separando la cosa en partes o porciones; otros hechos pueden producir el mismo resultado; por ejemplo: si hay dos copropietarios y uno de ellos vende o dona al otro su parte es la cosa común, termina la indivisión sin necesidad de partición. Es lo mismo si uno de los copropietarios sucede al otro. Puede emplearse también otro medio: los copropietarios pueden convenir vender al mismo tiempo todas sus partes aun comprador único. En todas las hipótesis de este género la partición es inútil, porque el hecho que pone fin a la indivisión ataca a la causa misma que la hacía necesaria; ha hecho desaparecer la pluralidad de propietarios, al concentrar el derecho de propiedad en una sola persona.

³⁸ Cfr. Planiol, Marcel. Op. Cit pp. 433-434.



De Ibarrola comenta en relación al tema: "La copropiedad termina por la partición. Este antiquísimo principio es ya señalado en la *Nueva Recopilación*, que señala la imprescriptibilidad de la acción de división esta es la disposición más saliente de su doctrina. Es tan importante que alguien lo hace remontar a las Doce Tablas. Puede formarse un pacto en contrario; pero ni la disposición expresa del testador puede forzar a alguien; permanecer en la indivisión. La acción para pedir la división se conoció en Roma como *actio communi dividundo*."³⁹

De todos los medios de extinción de la copropiedad, el único que requiere alguna explicación particular, dice de Pina, es el de la división de la cosa común: "Esta puede ser voluntaria o forzosa; del precepto del Código Civil (art. 939) que declara que los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en los que por la misma naturaleza de las cosas, o por determinación de la ley, el dominio es indivisible, se desprende la facultad de los condominios (sic. copropietarios) de reclamar la división por la vía judicial en caso necesario. Tradicionalmente, para obtener la división judicial de la cosa común, el ordenamiento procesal ha puesto a disposición de los condóminos la acción denominada *comuni dividundo*."⁴⁰

1.2.6.1.- EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD POR DIVISIÓN.

Los efectos de la extinción de la copropiedad por indivisión son dos:

1. Transformar la cuota ideal en una porción física determinada sobre la cual cada uno tiene ya propiedad plena.

2.-No perjudica a tercero porque se conservan los derechos reales que éste tenía antes de la división (art. 977), por lo que se conserva el usufructo (art. 1004) y la servidumbre sin

³⁹ Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. p. 413.

⁴⁰ Cfr. Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. pp. 112-115.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

modificarse (art. 1066) [art. 1065]. La hipoteca constituida se dividirá equitativamente entre las fracciones (art. 2913).

1.2.7.- EL DERECHO DEL TANTO.

Para Enneccerus el derecho del tanto: "es un derecho real de adquirir la cosa y que puede ejercitarse no solamente en caso de venta de la cosa sino en cualquier caso de enajenación onerosa (dación en pago, permuta, subasta, aportación) y que, en caso de infracción a tal derecho, la venta es nula. Para otros, este derecho al tanto, supone que el que pretenda enajenar a un extraño no sufra perjuicio en su patrimonio si un copropietario quiere hacer uso del derecho y que el que pretenda enajenar reciba "tanto" como le ofrecía el extraño, por lo que solo se da en los casos en que se llene esta condición y prácticamente solamente cuando la contraprestación es fungible o sea que puede ser dada por uno o por otro, es decir (salvo excepciones) casi exclusivamente en caso de venta cuando el precio se paga íntegramente en dinero"⁴¹

Considero el derecho del tanto, como el derecho que tiene un copropietario a que se le prefiera en una enajenación, sobre un tercero, siempre que se ajuste a los mismos términos pactados con ese tercero.

1.2.8.- EL RETRACTO.

Consiste éste en el derecho que tiene cualquiera de los o copartícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño, a sustituirse a éste en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato. "la diferencia del derecho de retracto y el del tanto es la siguiente: éste (tanto) se ejercita antes que la cosa sea vendida; el primero (retracto) se hace valer ya que la cosa lo fue".⁴²

⁴¹ Arce y Cervantes José. Op. Cit. pp 61-64.

⁴² Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. p. 411.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Considero que el retracto es el derecho que tiene cualquiera de los copropietarios, a que aún cuando se haya realizado un contrato mediante el cual otro copropietario vendió su parte a un extraño, pueda el inconforme sustituir al comprador en sus derechos y obligaciones asumidos en ese contrato, esto es los copropietarios tienen derecho a subrogarse en todos los derechos y obligaciones del comprador extraño al cual le fue vendida la parte.

1.3.- EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

1.3.1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Rafael de Pina considera que los antecedentes del condominio se remontan, al Derecho babilonio,⁴³ a unos, dice, dos mil años, (no especifica el maestro las bases de su afirmación) y estima que este tipo de propiedad ya existía, aunque aclara que en escasa medida, en el derecho romano, mas adelante se verá que la mayoría de los autores están en contra de la postura del distinguido maestro de Pina, en lo referente a la propiedad por pisos en el derecho romano.

1.3.1.1.- EL CONDOMINIO EN ROMA

Así, Manuel Borja Martínez, en su citada obra LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO, dice en relación a la Propiedad por pisos en el Derecho Romano, que son conocidísimos los apotegmas latinos, en que ha cristalizado la presunción de que la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo, en virtud del principio *Omne quod inoedificatur solo cedit*, todo lo que se edifica cede al suelo, se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias, así: "La lana, la piel, los huesos y la carne de una oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se

⁴³ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p. 121.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizado para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente. El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independiente, quedaban sometidos aun dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el edificio era una cosa accesoria (Superficies solo cedit)."⁴⁴

Sin embargo, Niebuhr, en su Historia de Roma, señala la posibilidad de que en la legislación romana se conociera el condominio Pro diviso de los distintos pisos de una casa, fundándose en un texto de Dionisio, que refiere cómo, con ocasión de la *Lex Icilia ed Aventino publicando*, del año 298 de la fundación de Roma, que permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.⁴⁵

Se ha querido también fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos, en tres textos del Digesto, el primero de Papiniano, el segundo de Ulpiano y el tercero también de Ulpiano. Hernán Racciatti nos informa de un dictamen del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, en el que se dice que: "en los dos fragmentos de Ulpiano la disputa versa sobre todo el edificio y no sobre una parte DELIMITADA, mientras que el de Papiniano se refiere a un caso que actualmente podría denominarse como de indivisión forzosa".⁴⁶

Por otra parte Juilliot, en su *Traité Formulaire*, cita la opinión de Richter quien afirma, en su obra Roma en los tiempos de Augusto, que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma; y dice que "entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que sólo habitan casas de las que son propietarios y que miran con horror el

⁴⁴ Borja Martínez Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano, México. Editorial Porrúa, Primera Edición 1957. p.18.

⁴⁵ Ibidem. p. 18.

⁴⁶ Ibidem. p. 21.

hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción, a otro el primer piso, a otro el segundo, y así sucesivamente".⁴⁷ Según el mismo Juilliot, esta opinión no fué contradicha hasta que, en 1915, Cuq se levantó contra esta concepción afirmando que la división horizontal era imposible en virtud del principio *superficies solo cedit*.

La Suscrita creo con Racciatti y Cuq que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia, del principio *superficies solo cedit*, y que no se puede encontrar en el Derecho Romano el origen de la actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes.

1.3.1.2.- EL CONDOMINIO EN LA EDAD MEDIA.

Es durante la Edad Media cuando, dice Borja Martínez, "surge la institución que nos ocupa; la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la Edad Media, obligaron a fraccionar por, pisos y aun por habitaciones la propiedad de las casas."⁴⁸ Coincidiendo la suscrita totalmente con esta opinión.

Comencemos por narrar, que el rey Carlos VII, ordenó, por su edicto de Montillés, Tours, del año 1453 (art. 125), que las costumbres de las diferentes provincias del Reino fueran redactadas por escrito por los comisarios, es en estas "costumbres" donde por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible, se refieren a la división de las casas por pisos. Probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas. Veamos algunos ejemplos: El artículo CCLVII de la costumbre de Orléans del año 1509 dice: "Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella; hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las

⁴⁷ Ibidem, p. 22.

⁴⁸ Ídem, p. 23.

referidas casas". Pero donde el sistema alcanzó su máxima expresión y al decir de Jerónimo González "constituía el régimen ordinario de la propiedad urbana" fué, en el siglo XVIII, en Grenoble, Nantes y Rennes. (Francia)⁴⁹

a) GRENOBLE. En razón del hecho que la ciudad se encontraba encerrada en un cerco de murallas. Fue necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general. Con el tiempo las murallas que rodeaban la ciudad desaparecieron; pero esta transformación no trajo la supresión del antiguo uso y muchas casas nuevas son divididas, como las antiguas.

b) NANTES. La división de casas por pisos, tomó una importancia muy grande y fué reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita local (uso de Nantes).

c) RENNES. El 22 de Diciembre de 1720 se declaró durante cinco días, un incendio sin precedente en la historia de la ciudad, destruyendo treinta y dos calles y ochocientas cincuenta casas; ocho hectáreas de la ciudad fueron devastadas y ocho mil familias se encontraron sin abrigo, habiendo perdido la mayoría, la totalidad de sus bienes. Los habitantes de Rennes no se abatieron por esto, y tuvieron la idea de agruparse para reconstruir; reunieron los recursos que les quedaban, e hicieron edificar casas con gastos comunes: cada uno llegaba a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción de su aportación.

Tiempo después, el Código Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble, incluyó, por vez primera en un Código, prescripciones referentes al dominio horizontal. Este artículo, nos dice don Jerónimo González, merece los honores de la traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés.

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el

⁴⁹ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. pp. 25-26.

techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

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

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

Francia es entonces la primera nación que hace figurar dentro de un Código, el Código Napoleón de 1804, la división por pisos de una casa, código que ejerció enorme influencia sobre todos los países latinos, y muy especialmente sobre México.

Por otra parte en España, Joaquín Escriche reglamenta en una forma más amplia que el mismo Código Napoleón la propiedad por pisos al examinar la palabra "Edificio"; en esta reglamentación había de fundarse más tarde la reforma al Código Civil y a la Ley Hipotecaria de 1939. Mas tarde, el proyecto de Código Civil de 1851 en su artículo 521 reguló el caso, inspirándose en las disposiciones del Código Francés, aunque introduciendo ligeras modificaciones. Al entrar en vigor el Código de 1888, su artículo 396 reprodujo casi literalmente el 521 del proyecto de 1851, modificando sólo algunas palabras y agregando otras. Pero en la colocación del precepto se introdujo un cambio de importancia. El proyecto de 1851 al igual que su antecedente francés, coloca el artículo, que habla de la propiedad por pisos, en el capítulo II sección IV, denominada de la Servidumbre de Medianería, y el Código de 1888 en el Título III llamado de la Comunidad de Bienes, es por ello que "la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, basándose en la Colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó unánime a considerar la propiedad por pisos, como una simple copropiedad."⁵⁰

1.3.1.3.- ANTECEDENTES DEL CONDOMINIO EN MÉXICO.

En el México Precolombino las tierras, en las comarcas sometidas a los soberanos aztecas se dividían en la siguiente forma:

⁵⁰ Borja Martínez Manuel. Op. Cit. p. 29.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"1) Eran una propiedad de la "corona", y eran cultivadas por los "vasallos", quienes pagaban al "rey" tributo consistente en frutos de la agricultura;

2) Otras eran de los "nobles", adquiridas por donaciones hechas por los "monarcas" en recompensa de servicios hechos en la guerra, con obligación de prestar algunos otros en señal de "vasallaje" y sin facultad de enajenarlas, especialmente a los "plebeyos".

3) La que poseían los pueblos en común, las cuales, no siendo reductibles a propiedad privada, no podían ser enajenadas."⁵¹

Las tres clases de tierras eran señaladas, por los indios en sus mapas con diversos colores y, según dice Clavijero, los magistrados españoles se valían frecuentemente de tales documentos para dirimir litigios sobre propiedad, lo cual prueba que la propiedad de los indios fue reconocida por los españoles, aunque los indios nunca tuvieron clara noción de la propiedad inmueble, tal como actualmente la entendemos. Así, nos hace notar Mendieta y Núñez que dotaciones y restituciones no son sino un retorno a la política justiciera de los Reyes Católicos. La más antigua ley de restitución es la de 31 de Mayo de 1535, por la que la reina doña Juana manifestó a don Antonio de Mendoza que sabe que los indios han sido despojados por los españoles y ordena: "...e si algunas tierras o heredades uvieren tomado y ocupado a los dichos Yndios, se las hacer luego volver y restituir libremente".⁵²

Así el calpulli (barrio, cuartel, distrito o zona) era una porción de tierra concedida a una familia, a una tribu o a cierto número de personas. El jefe del calpulli repartía las tierras para su cultivo entre las personas que lo formaban: cada año se hacían cambios en la distribución de los terrenos.

Nathan L. Whetten, hace notar que al arribar los conquistadores a México hallaron su área ocupada por unas seiscientas tribus indígenas que representaban muy diferentes grados de desarrollo social y cultural. La población indígena de nuestra meseta central o altiplanicie se

⁵¹ Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. p. 315-316.

⁵² Ibidem. p. 316.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

hallaba dividida en tribus, cada una de las cuales estaba formada de grupos familiares o clanes llamados calpulli.⁵³

Tenemos entonces que las formas de dicha propiedad serían:

1) Un área de tierra rodeaba a cada aldea y se denominó tierra de la aldea (altepetlalli); incluyó tierra laborable, la sujeta a explotación forestal y aquella donde se desarrolló la cacería.

2) Al incluir la aldea, más de un clan, cada uno de ellos tuvo a su disposición una parte de las tierras de la aldea, (Calpulalli, tierras del clan), perfectamente limitada, que sirvió a perpetuidad para uso de sus hogares, que incluyó tierras de todos tipos.

3) Las tierras labrantías del calpulalli eran distribuidas en parcelas entre los padres de familia pertenecientes al clan. El personaje más anciano, pariente mayor, asignaba a cada familia su parcela y conservaba en su poder un mapa de todas las tierras del clan, con sus linderos, mención de su calidad, nombres de los ocupantes y cosechas bajo cultivo.

Los mayas, por su parte, tuvieron un conocimiento bastante amplio del Derecho Civil, parece que entre ellos, en tiempos primitivos en los que predominaban los lazos familiares, la propiedad fue comunal: sobrevino la propiedad privada cuando aparecieron las clases sociales: la nobleza (AL MENEHOOB) ; el sacerdocio (AH KINOOB), los plebeyos (AH CHEMBAL UINICOOB) y los esclavos (PPENTACOOB). Hubo una propiedad del Estado, cuyo producto quedó afectado a las necesidades públicas, cultivada por colonos libres que utilizaron como bestias de carga a los esclavos. Afirma Eligio Ancona que "todas las clases sociales, con excepción de los esclavos, tuvieron acceso a la propiedad privada."⁵⁴ Por otro lado, en el Norte de nuestro país, entre las tribus nómadas, no se conoció más que muy rudimentariamente el derecho de propiedad.

Coincidió entonces, con Borja Martínez, en que dada la gran extensión de los territorios de los antiguos mexicanos no parece entendible ninguna reglamentación a la

⁵³ Ibidem. p. 316.

⁵⁴ Cfr. Ibarrola Antonio de. Cosas y Sucesiones. Op Cit. 315-318.

propiedad horizontal, y no encontré en la información, a mi alcance, ninguna disposición que parezca aplicable al condominio.

Ya para el año de 1821, al realizar Agustín de Iturbide la independencia, México continuó rigiéndose en materia de derecho civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal. La razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio, y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de casas por pisos.

Por otra parte, como es bien sabido, nuestro primer código civil fué expedido el año de 1870 y es aquí donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. La gran influencia del código civil francés, o Código Napoleón, sobre el Código Mexicano de 1870, es evidente; bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto de código civil español de 1851. Es este proyecto el que sirvió de base al que preparó para México, el Dr. Justo Sierra, por encargo del presidente Juárez. Dicho proyecto del Dr. Sierra comenzó a funcionar en 1861.⁵⁵

En este código de 1870, el artículo 1120 establece:

"Artículo. 1120.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

⁵⁵ Ibidem. pp. 41-42.

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

Este precepto está inspirado en el artículo 521 del proyecto de código civil español de 1851, su transcripción es casi literal y sólo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido.

Nuestro código de 1870, inspirándose también en el proyecto comentado por García Goyena, ha colocado este artículo 1120, en Libro II: "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones". Título VI: "De las servidumbres". Capítulo V: "De la servidumbre de medianería". El artículo 1120 de nuestro código de 1870, se encuentra también inspirado en el 664 del código civil francés a través del proyecto español de 1851, durante la vigencia del código de 1870 se entendió que en la propiedad por piso cada propietario tiene incontestablemente la propiedad separada, exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y las principales partes de la casa, tales como el suelo, los cimientos, las paredes maestras, escaleras, techos y obra de carpintería, que son útiles a los pisos, pertenecen a todos en común y son indivisibles. El código de 1884, en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del código de 1870, copiándolo textualmente y colocándolo en el mismo libro, título y capítulo que este último. Tiempo después, la Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Angel García Peña y Fernando Moreno, preparar un proyecto de código civil. La comisión así formada formuló un proyecto que en forma de código, fué publicado con fecha 25 de Abril de 1928, este proyecto llegó a ser el código civil en el Distrito Federal, desde el 1º de octubre de 1932. Este proyecto de 25 de Abril de 1928 contiene el artículo 942, que no es sino una reproducción con algunos cambios y adiciones sin importancia, de los artículos 1120 del Código de 1870 y 1014 del de 1884. La única innovación digna de considerarse en este proyecto es que, en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los Códigos de 70 y 84 (siguiendo al Proyecto español de 1851 y al Código Napoleón), lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el Código español de 1888.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva, contiene un artículo, el 951 idéntico al 942 del proyecto, que está colocado en el mismo título que éste. Es extraño, sin embargo, que ni la exposición de motivos, ni el libro del licenciado Ignacio García Téllez, "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano", arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores del Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de este cuerpo legislativo, sin embargo, el argumento de la ubicación fué decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción comuni dividundo ejercitada por cualquiera de los "copropietarios".

1.3.1. 4.- LA LEY DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1954.

No obstante la interpretación de la doctrina, el artículo, 951 del Código Civil era insuficiente para la solución de los problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía, pues, una reglamentación más amplia del dominio horizontal. Respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha 30 de Noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la ley de 2 de Diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1954, de este modo, en Septiembre de 1954, el licenciado Gustavo R. Velasco, redactó un proyecto -que constaba de cinco capítulos y 39 artículos-, en el que tomó en cuenta, además las legislaciones de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina, Alemania, Cuba y Panamá y la Cámara de Diputados, en su sesión celebrada el 16 de Noviembre de 1954, aprobó la minuta del Proyecto de "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales", aprobada por la Cámara de Senadores, así como el Proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil.⁵⁶

Rafael de Pina coincidiendo con la mayoría de los autores que tocan el tema de la propiedad horizontal, piensa que a partir de la terminación de la primera guerra mundial, esta

⁵⁶ Cfr. Borja Martínez Manuel. Op. Cit. pp.41-45.

forma de la propiedad ha adquirido un desenvolvimiento extraordinario y en nuestros días se considera como una fórmula susceptible de resolver, en parte, al menos, el gravísimo problema social que representa la escasez y la carestía de la vivienda para las clases económicamente débiles.⁵⁷

1.3. 2.- DEFINICIÓN DE CONDOMINIO.

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española Condominio: (del lat. Mediev. Condominium.) Der. Dominio de una cosa que pertenece en común a dos o mas personas. Condominio: (del ing. Condominium.) m. Amer. Edificio Poseído en Régimen de propiedad horizontal.

Cabe hacer mención de que esta modalidad de la propiedad, es llamada también, PROPIEDAD HORIZONTAL, PROPIEDAD POR PISOS, PARCELACIÓN CÚBICA DE LA PROPIEDAD, O PROPIEDAD POR PLANOS, y la ley mexicana, la llama PROPIEDAD EN CONDOMINIO, así el artículo 3º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal dice: "Art.- 3.- Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios"

1.3.3.- TEORÍAS SOBRE LA NATURALEZA DEL CONDOMINIO.

Uno de los mejores conocedores del tema, el maestro Manuel Borja Martínez sostiene que pocos problemas han sido tan debatidos en la doctrina como la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, así las principales teorías según este autor son las siguientes:⁵⁸

⁵⁷ Pina Vara, Rafael de. Op.Cit. p.122.

⁵⁸ Borja Martínez.Manuel. Op. Cit. pp.49-84.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.3. 3.1.- TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.

Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o por departamentos, como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios, ascensores, etc.), mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento. El Proyecto español de 1851 acepta este criterio. Asimismo, nuestros códigos de 1870 y 1884 incluyen sus artículos 1120 y 1014, respectivamente, ambos relativos al condominio, en el libro II De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones. Título VI, "de las servidumbres", capítulo V, "de la servidumbre legal de medianería".

Se ha entendido que en este caso no existe una verdadera y propia servidumbre. Porque, en efecto, aquí hay "algo más que una mera utilización de la cosa de otro".⁵⁹

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

1. En la propiedad por pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, por ejemplo el derecho de enajenación, que la figura de la servidumbre no puede explicar; y aunque sólo nos fijáramos en aquel aspecto del derecho, que consiste en la utilización por los varios propietarios de las escaleras, patio, etc., habría que reconocer, que donde hay propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre. El dueño de un piso se sirve de la escalera y del patio, por esa misma cualidad de dueño, porque son de él y de los demás partícipes. Como de modo ordinario las escaleras y patios y techos no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la casa de otro. No hay servidumbre. La servidumbre, implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre en la propiedad por pisos o por departamentos.

⁵⁹ Batlle Vázquez, Manuel. La propiedad de casas por pisos. Madrid. Ed. Reus, 1933 página 49. En el mismo sentido Hernán Racclatit, Pardessus, (*Traité des servitudes ou services fonciers*, 9a edición. Bruselas, 1940 número 190, cit. por Batlle Vázquez.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

II. La existencia de una servidumbre requiere dos inmuebles distintos. Los derechos de los propietarios por pisos o por departamentos se ejercen sobre un mismo inmueble.⁶⁰ Como se recordara: "La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro PERTENECIENTE A DISTINTO DUEÑO..." (Art. 1057 del Código Civil.) Por lo mismo, para que exista servidumbre, se requiere, que se constituya sobre un inmueble AJENO; no se puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio. De esta forma "El propietario de un piso o de un departamento que usa de los bienes comunes (patios, escalera, pasillo de entrada, etc.), no pensará nunca que está usando de bienes ajenos; los usa porque los mismos le corresponden junto con los demás propietarios, pero le corresponden."⁶¹

III. En el condominio, dice Pierre Poirier que: "para conservar sus derechos, el propietario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre, se adquieren por el uso y se pierden por prescripción. (Arts. 1113 y 1128, frac, II de nuestro Código vigente)"⁶²

IV. Las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, mientras que el condominio persiste aunque la casa se destruya. "Si la casa perece, el derecho de los condueños se traslada sobre lo que subsiste, sobre el terreno, por ejemplo"⁶³ (Arts. 1128, frac. III, la parte del Código Civil y 47, la parte de la Ley de Propiedad por Pisos.)

1.3.3.2.-TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Esta pretende situar a la propiedad por pisos dentro del derecho de superficie: "El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etcétera, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento de los derechos del superficiario. Esta

⁶⁰ Racciatti, Hernán. La propiedad por pisos o departamentos. Buenos Aires, Ed. Roque de Palma, 2da Edición. 1958, página 32.

⁶¹ Racciatti, Hernán. Op.Cit. p.32.

⁶² Ídem. P. 32.

⁶³ Íbidem p. 33.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

concepción tiene una mayor importancia por haber hallado su consagración en las leyes de ciertos países, como Alemania y Suiza.

Jerónimo González, combate la opinión que pretende ver en la propiedad horizontal un mero derecho superficiario. "Esta solución, nos dice, eminentemente romana, tiene el encanto de las palabras que parecen responder a conceptos específicos, pero en el fondo encierra todas las dificultades de una deficiente construcción jurídica".⁶⁴

Manuel Batlle Vázquez, también combate la teoría a que nos venimos refiriendo en estos términos: "Tanto en los Códigos mencionados (el alemán y el suizo) como en la doctrina más corriente, el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición. Es más, lo normal y corriente en la propiedad por pisos es que el suelo, sea común de los titulares de los pisos, que por eso mismo no pueden decirse que tengan un IUS IN RE ALIENA, y las facultades de los propietarios del piso no son nunca meras concesiones AD AEDIFICANDUM, sino más complejas. Que pueda ser admitido el derecho de superficie y que en casos aislados pueda el edificio dividido asentar sobre suelo ajeno, es muy distinto de que se estime que la esencia de la institución es la de un derecho superficiario."⁶⁵

El jurista belga Pierre Poirier, en su obra *Le Propriétaire D' Appartement*, dice que el "derecho de superficie conduce a la noción de propiedad por pisos, con la diferencia que el superficiario no tiene derecho sobre el terreno, mientras que el propietario de un departamento, posee también una parte del suelo; y que el derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo, pero no constituye más que un *quasi dominio* comparado al condominio del propietario de su departamento".⁶⁶

⁶⁴ González y Martínez, Jerónimo. Propiedad sobre pisos y habitaciones publicado en estudios de Derecho Hipotecario y de derecho Civil. Tomo II. Madrid. Ministerio de Justicia. 1948, p. 319.

⁶⁵ Borja Martínez Manuel Op. Cit. P. 55-56.

⁶⁶ Batlle Vázquez, Manuel. Op cit. p. 52.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.3.3.3.- TEORÍA DE LA SOCIEDAD.

Sostiene esta teoría que la propiedad por pisos comporta la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la casa común. Esta teoría ha nacido bajo la influencia de los sistemas inglés y norteamericano. En los Estados Unidos, bajo la combinación llamada *cooperative apartment plan of home ownership*, hay sociedades que construyen con la ayuda de préstamos hipotecarios, edificios de departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento llamado a título de propietario (*proprietary lease*) con duración de 99 años. Se estipula un alquiler nominal, sumamente bajo, un dólar anual por ejemplo, y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en la misma medida en los empréstitos o aumentos del capital a que la sociedad recurra para obras de mejora y amortización de préstamos hipotecarios.⁶⁷

La suscrita me adhiero sin embargo a el punto de vista de Manuel Borja Martínez quien argumenta que dentro de nuestra legislación, no es posible sostener que la propiedad separada de los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio constituya una verdadera sociedad entre los dueños de los departamentos, pues de aceptarse esta teoría, la propietaria del inmueble sería la sociedad, y los socios, sólo tendrían un derecho de aprovechamiento, y aun cuando se ha querido limitar la idea de sociedad, afirmando que ésta sólo existe con relación a las partes comunes, aun así resulta insostenible esta doctrina, ya que en el dominio horizontal, y en lo que toca a los bienes comunes, hay una verdadera copropiedad, que, si bien, como dicen Ripert y Boulanger, "está organizada sobre el modelo de una sociedad"⁶⁸ no llega nunca a constituirse.

⁶⁷ Reffino Pereyra, Virgilio. La propiedad Horizontal de los Inmuebles. Buenos Aires. Ed el Ateneo. 1947. p. 45.

⁶⁸ Borja Martínez, Manuel Op. Cit. p. 58.

1.3.3.4.- TEORÍAS DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.

Los sostenedores de esta teoría, como lo son Gianturco y Durantón,⁶⁹ se esfuerzan por hallar la asimilación del derecho de propiedad por pisos o por departamentos con la enfiteusis y el usufructo, basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista distinto del propietario. La teoría que aproxima el condominio a la enfiteusis, nos dice el Dr. Oliviero Bosisio: "no tiene en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad; no tiene ninguna obligación de mejorar su departamento y menos está obligado a corresponder un censo a los otros conductos. La enfiteusis admite la redención, mientras que el derecho del conducto no es redimible. El mismo razonamiento, continúa Bosisio, "es válido para negar el fundamento a la teoría que pretende asimilar el condominio al usufructo, porque el conducto goza de un derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, mientras que el usufructo es temporal (art. 980 de nuestro Código) y concede al usufructuario el derecho de gozar de la casa, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico."⁷⁰

Por otra parte, la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia.

1.3.3.5.- TEORÍA DE LA COMUNIDAD.

Estas teorías van, desde las que la consideran una simple copropiedad -en la que procede el ejercicio de la acción *communi dividundo*-, hasta las que la consideran una copropiedad *sui generis* en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes. Por último, algunos autores se han apartado de este criterio, y al contemplar que existe en esta institución una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva y lo accesorio la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aunque con características específicas.

⁶⁹ Racclatti, Hernán. Op. Cit. p. 29.

⁷⁰ Bosisio Oliviero. La Propiedad Horizontal la Habana cuba. 1954, 4a. edición, pp. 12, 33.

1.3.3.6.- TEORÍA DUALISTA.

Podemos deducir que las teorías predominantes en la actualidad son las que conceptúan que en la propiedad horizontal hay un derecho de propiedad sobre el piso, departamento o local y un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes. En México, desde el año 1870 en que se promulgo nuestro primer código civil, y no obstante que éste colocaba el artículo referente a la propiedad por pisos en el título de las *servidumbres*, nuestra doctrina, siguiendo a la francesa, reconoció que en el supuesto de que en una casa los distintos pisos pertenecieran a diversos propietarios, cada uno de éstos tendría un derecho de propiedad sobre su piso, departamento o local, y una cuota de copropiedad sobre las partes comunes. Si hacemos una correcta interpretación de nuestra legislación podremos ver que:

Primero. El resultado de la interpretación gramatical no puede ser más claro; se habla de "propiedad exclusiva" y "copropiedad".

Segundo. La interpretación lógica, el hacernos acudir a la exposición de motivos, a los trabajos preparatorios, y a la consideración de los comentarios hechos a las leyes extranjeras que inspiraron nuestra legislación, especialmente a la Argentina, Brasileña y la Española en las cuales, según la exposición de motivos del primer ante-proyecto, "pueden encontrarse los antecedentes inmediatos" de estos artículos nos hace ver que el legislador dijo, y quiso decir, propiedad y copropiedad.

Tercero. Acudiendo a la interpretación sistemática nuestros resultados son idénticos, puesto que toda la reglamentación está hecha sobre este doble supuesto, lo que es fácil comprobar, pues se desprende de la simple lectura de la ley. Así en nuestra legislación el código reputa que los derechos de copropiedad son "anexos" inseparables del derecho de propiedad (art. 951, 2 parte).

Esta idea es congruente con la doctrina expuesta por nuestros legisladores, durante la discusión del proyecto del ejecutivo en la cámara de senadores. Así, en los dictámenes de las Comisiones Unidas Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, formulados el 28 de octubre y el 3 de noviembre de 1954 y presentados a la sesión el 4 de noviembre del mismo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

año, se lee: "Por razón técnica, las suscritas comisiones consideran que debe incluirse en la reforma del artículo 951 los elementos que caracterizan la propiedad individual del piso, departamento, vivienda o local y el carácter de copropiedad en las partes del edificio, de uso común, como un *anexo* inseparable del piso o apartamento de propiedad individual y la norma de que el derecho de copropiedad sólo será enajenable y gravable o embargable conjuntamente con el piso o apartamento *del cual es anexo indivisible*.

En la exposición, que en pro del proyecto hizo el C. senador Pérez Gazga se lee lo siguiente: "No hemos de repetir los argumentos ya expuestos en la exposición de motivos del dictamen, pero sí hemos de advertir que la propiedad por pisos es de una naturaleza singular, *es una nueva modalidad de la propiedad*, es una institución de carácter complejo; *no es propiamente una comunidad*, aun cuando en ella haya algunos elementos de la comunidad."⁷¹.

En conclusión, en nuestro derecho positivo, el derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo la cuota de copropiedad es accesoria del derecho de propiedad.

Considero que tiene razón Borja Martínez cuando argumenta que el legislador, en el artículo 951 reformado del Código Civil, fue muy claro cuando dijo que: *cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de 'propiedad' sobre su piso, departamento, vivienda o local* e igualmente fue claro cuando en el artículo 11 de la ley reglamentaria de ese artículo, dijo que: *Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local*, por lo que considero con Borja, que es absurdo afirmar, como lo hace Siller,⁷² que el legislador sólo ha querido atribuirles un derecho de *aprovechamiento, uso y disfrute y nunca una verdadera propiedad*.⁷³

⁷¹ *Diario de los Debates* de la Cámara de Senadores, año III período ordinario XLIII legislatura. Tomos I y III número 22, página 4 y número 23, página 10, correspondientes a las sesiones de 4 y 9 de Noviembre, respectivamente.

⁷² Siller Jorge A. Un ensayo sobre la propiedad de pisos departamentos o locales México, 1953. pág. 86.

⁷³ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 78-79.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En apoyo a lo antes sostenido, Rafael de Pina agrega: "en torno a la naturaleza que desde el punto de vista jurídico presentan las casas o edificios divididos por pisos o apartamentos, Planiol y Ripert entienden que no es la de una verdadera copropiedad, en consideración a que cada uno de los propietarios tienen derecho exclusivo y completo a su piso o a su departamento, pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario, y que, al mismo tiempo, determinadas porciones de inmuebles se hallan en indivisión forzosa."⁷⁴

Colin y Capitant señalan tres particularidades de la propiedad horizontal, que son las siguientes: "resulta la primera de la yuxtaposición en un mismo objeto de una indivisión y de propiedades privativas; la segunda, de que a causa precisamente del carácter perpetuo y forzoso de esta indivisión, los propietarios de los diferentes pisos poseen sobre las partes comunes un derecho de uso mucho más extenso que los comuneros ordinarios, y la tercera consiste en que está indivisión, más que perpetua, es indeterminada en su duración y está subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común, pues si la casa es destruida volvemos a encontrarnos en presencia de una indivisión ordinaria que recae sobre el suelo, con la consecuencia de que cada propietario podrá pedir la división."⁷⁵

Antonio de Ibarrola quien declara abiertamente en lo tocante a este punto guiarse por la obra de Manuel Borja Martínez plurireferida dice, que hay tres clases de legislaciones:

"A) Las que prohíben o prohibieron la institución: (del Condominio) la alemana la prohibió, hasta 1951, la Suiza, el Código Argentino mantuvo la prohibición hasta 1948. Machado, tratando de justificar el Código Argentino, alega que la institución trae consigo múltiples cuestiones, paraliza la circulación de la propiedad, que es una de las fuentes de la riqueza nacional, e imprime a las ciudades un cierto aire de antigüedad. Otros parecen temer que se pudiera vulnerar el sistema de *publicidad inmobiliaria*, rompiendo para cada inmueble

⁷⁴ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p.120.

⁷⁵ Colin Ambrosio y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil. Traducción por la redacción de la "Revista General de legislación y jurisprudencia" con notas sobre el Derecho Civil español por Demófilo de Buen T. I. Madrid, Editorial Reus. 1924. págs. 193-195.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la *unidad del folio real*. Todas estas razones son magistralmente refutadas por el rector de la Universidad de Murcia, Manuel Batlle Vázquez, en su obra *La Propiedad de Casas por Pisos*.

B) Legislaciones que la admiten: el Código de Napoleón, y todos los que lo siguen: el de Quebec, el español de 1888, el italiano de 1865, el de Ecuador, el de Portugal de 1867, el de Panamá, el de Honduras; los tres nuestros; el de China y el de Japón, el de Venezuela de 1942, el de Grecia, el de Perú.

C) Legislaciones que pasan en silencio este punto. El anterior Código Civil ruso, el chileno. En los Estados Unidos, en donde la legislación civil local de cada Estado encuentra su base en el derecho consuetudinario, COMMON LAW, la jurisprudencia ha admitido uniformemente la propiedad horizontal, sistema muy difundido en la práctica, y que también es reglamentado en Inglaterra, aunque en forma distinta y específica.”⁷⁶

Considero que lo que caracteriza entonces, al condominio es la coexistencia de la propiedad exclusiva de parte de la cosa y la copropiedad de otra parte. Considero que en el régimen de propiedad en condominio coexisten dos derechos, un derecho exclusivo de propiedad sobre un departamento o “unidad de propiedad exclusiva” y una copropiedad respecto de las áreas comunes del propio condominio, el titular, por lo tanto, es propietario de una parte de la cosa objeto de esta propiedad y al mismo tiempo, copropietario de otra parte distinta de la misma.

⁷⁶ Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. p. 470.

Capítulo II

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO II.

2.1.- EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

En este apartado se hará un estudio comparativo de cómo se ha tratado en las diversas legislaciones existentes en el Distrito Federal, relativas al régimen de propiedad en condominio, el tema del pago de las cuotas de Mantenimiento y Administración, con el objeto de determinar cual ha sido hasta esta fecha la mas idónea, o determinar si hasta ahora no ha habido alguna legislación que de una solución real al problema del no pago de las cuotas de mantenimiento.

2.1.1.- LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1954.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, expedida el 15 de Diciembre de 1954, en la parte que interesa establece:

“ARTICULO 2º.- Para constituir un régimen de este tipo, el propietario propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:

...

c) El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad.”

“Art.- 17.- Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan las escrituras de que tratan los artículos 2º. Y 6º. de esta ley y el Reglamento de Condominio y Administración.”

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

“Art.-31.- Corresponderá al administrador: ...recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes...”

El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Las medidas que tome y disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos de que la asamblea la modifique o revoque.”

“Art.-34.- El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

...

- c).- Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes
- e).- ...la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios...”

“Art.- 38.- Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la Administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.”

“Art.- 41.- Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente causarán intereses al tipo que el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo-civil a los remisos.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque se tramitan a terceros, y gozarán, en su caso del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

privilegio que establece el artículo 2993 del Código Civil sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.”

“Art.- 42.- Con la excepción consignada en el párrafo segundo del artículo anterior, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo de este reglamento de propiedad, se tramitarán y decidirán en juicio sumario.”

“Art.- 43.- El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Si en perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.”

“Art.- 44.- El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.”

2.1.2.- LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1972.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veintiocho de diciembre de mil novecientos setenta y dos, en la parte que interesa establece:

“Art.- 4.-Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

...

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

“Art.-15.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.”

“Art.-17.- (segundo párrafo) El condómino y su arrendatario... en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario...”

“Art.-29.-La asamblea tendrá las facultades siguientes:

...

VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa, local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el Artículo 4o., fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimible a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.”

“Art.-31.- Corresponderá al Administrador:

...

VIII. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva”

“Art.- 32.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

...

IX. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones”

“Art.-33.- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.”

“Art.-34.- El Reglamento del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

V. Forma de designación y facultades del Administrador;

VI. Requisitos que debe reunir el Administrador;

VII. Bases de remuneración del Administrador;

VIII. Casos en que proceda la remoción del Administrador;

IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia;

X. Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.”

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Art.- 35.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 29, fracción VII."

"Art.-37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda."

"Art.-38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos."

"Art.-39.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

“Art.- 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento o a los tribunales competentes.”

“Art.-43.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.”

2.1.3.- DECRETO DEL 23 DE JUNIO DE 1993.

El decreto del veintitrés de Junio de mil novecientos noventa y tres en lo relativo al tema de estudio dice:

“Art.-29.-La asamblea tendrá las facultades siguientes:

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

“Art.-33.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis. de esta ley, necesitarán del acuerdo favorable de los condóminos que en la Asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.”

“Art.- 35.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 29, fracción VII.

Cuando determinadas áreas o locales del condominio que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se destinen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos a que se refiere el párrafo anterior. La Asamblea de Condóminos determinará anualmente el monto de dicho porcentaje.”

“Art.-38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelta en asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o infactor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.”

“Art.- 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevé el reglamento del condominio, a los tribunales competentes o ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria.

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

2.1.4.- LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1988.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho en la parte que nos ocupa dispone:

“Art.- 10.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

...

VI.- El valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal.

...

XI.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva conforme a lo establecido en el artículo 60 de esta Ley; y...”

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

“Art.- 21.- (segundo párrafo) El condómino y su arrendatario...en todo momento el condómino será solidario de las obligaciones del usuario.”

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

...

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley.”

"Art.-35 La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

...

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México."

"Art.-36.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de dos cuotas o mas para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II.-La falta de pago de dos o mas cuotas extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea."

"Art.- 43.- Corresponderá al administrador:

...

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley;

...

IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas

extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;

...

XVI.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley;

...

XIX.- Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva, y al reglamento; y

XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos."

"Art.-49.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

...

VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones."

"Art.-53.- El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

...

II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;...

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

...

XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.”

“Art.-56.- La aportación de las cuotas de los condóminos se establecerán para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulados en el reglamento;

II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad en el reglamento;

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.”

“Art.57.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.”

“Art.- 58.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las

obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.”

“Art.- 59.- La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.”

“Art.-60.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El reglamento podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en partes iguales, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta previsión no será aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.”

“Art.-61.-Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador.”

“Art.-64.-Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.”

2.1.5.- DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 10 DE FEBRERO DEL AÑO 2000.

El referido decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del diez de Febrero del año dos mil, ordena:

“Art.-10.-Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

...

VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble.”

* XI.-(Derogada) ,

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

“XI. La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva conforme a lo establecido en el artículo 60 de esta Ley; y...”

“Art.- 21.- (segundo párrafo) El condómino y su arrendatario...en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.”

“Art. 28.-Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observaran las siguientes reglas:

...

IV.- En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizados serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia.

...

VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento, de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta ley y

VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio

incluirla la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.”

“Art.- 35.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

* V.-Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.”

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

“V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.”

“Art.- 43.- Corresponderá al Administrador:

* XIX.-Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y...”

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Texto anterior a la reforma:

“XIX. Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento.”

* “XX.-Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y las demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.”

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

“XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y las demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.”

(Derogado, párrafo segundo).

“Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos.”

* “Art.- 56.- Las aportaciones de las cuotas de los condóminos, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley, se establecerán para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.”

*Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

“Art.- 56.-La aportación de las cuotas de los condóminos se establecerán para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulados en el reglamento;

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad en el reglamento.

III. Para los gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva; o

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento. realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva."

* "Art.-60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago."

*Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

"Art. 60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El reglamento podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando en partes iguales, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta previsión no será aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.”

* “Art.- 61.-Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.”

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

"Art.- 61.-Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador."

* Art.- 64.-(Derogado).

* Reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Febrero del 2000, en vigor al siguiente día de su publicación.

Texto anterior a la reforma:

"Art.- 64.-Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio, por el reglamento o por esta Ley y demás disposiciones aplicables así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Todo interesado podrá obtener una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente de comité de vigilancia o quien lo sustituya."

2.2.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE ARTÍCULOS DE LEGISLACIONES RELATIVAS AL CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El artículo 2, inciso c) de la ley de 1954, corresponde al artículo 4 fracción V de la ley de 1972, al artículo 10 fracción VI de la ley de 1998 y al artículo 10 fracción VI del decreto

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de febrero del año 2000, pues en ellos se habla que para constituir el régimen de propiedad en condominio entre otras cosas, en la escritura pública respectiva, debe constar el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso.

El artículo 17 de la Ley de la materia de 1954, es similar a los diversos artículos 15 de la ley de 1972, y 20 de la Ley de 1998, en todos se dice que no importa que un condueño, o condominio abandone sus derechos y renuncie a utilizar determinados bienes, pues a pesar de ello, continuará sujeto a sus obligaciones.

Por su parte el artículo 31 de la ley de 1954, en su primer párrafo corresponde a la fracción VIII, del artículo 31 de la ley de 1972, y al 43 fracción IX de la ley de 1998, en ellos se establece que corresponde al administrador recaudar de los propietarios lo que a cada uno de ellos corresponda para los gastos comunes, siendo mucho mas especifica la ley 1998 al establecer tres fondos a saber:

- “1.- El fondo de mantenimiento y administración.
- 2.-El fondo de reserva, y;
- 3.-El fondo de cuotas extraordinarias.”

El artículo 31 de la ley de 1954, en su segundo párrafo corresponde a los artículos 33 de la ley de 1972, y al 33 del decreto del 23 de Junio de 1993, así como al 43 de la ley de 1998, pues en ellos se establece, que el administrador será el representante legal de los condóminos, en los asuntos (bienes) comunes, con facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranza, en las leyes de 1972 y en el decreto del 23 de Junio de 1993, se otorga al administrador la facultad de absolver posiciones, siendo un acierto de la ley de 1998, desde mi punto de vista, el que se le otorguen al administrador incluso las facultades que requieran cláusula especial conforme a la ley, pues ello desde mi punto de vista facilita su labor a favor de los intereses del condominio y de los condóminos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por su parte el artículo 31 de la ley de 1954, en su tercer párrafo corresponde a los artículos 33 segundo párrafo de la ley de 1972, y al 33 segundo párrafo del decreto del 23 de Junio de 1993, así como al segundo párrafo de la fracción XX del artículo 43 de la ley de 1998, en ellos se establece que las medidas que dicte el administrador cuando sean legales (dentro de sus facultades) serán obligatorias para todos los condóminos (y que la asamblea podrá modificar o revocar sus funciones), dicho párrafo fue eliminado posteriormente, probablemente al considerársele redundante o innecesario.

El artículo 34 de la ley de 1954, corresponde al artículo 53 de la ley de 1998, ambos se refieren a que el reglamento del condominio determinará la forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes, siendo mas extenso el artículo 53 de la ley de 1998, en el además de tomar en cuenta las características específicas del condominio, se ordena que dicho reglamento se refiera por lo menos a el procedimiento para el cobro de las diversas cuotas, su monto y periodicidad, así como las aportaciones para constituir los fondos de mantenimiento, administración y reserva, desde mi punto de vista debió incluirse lo relativo a las cuotas extraordinarias, y establecerse un mecanismo para su incremento, nosotros proponemos que las cuotas aumenten en relación y proporcionalmente al aumento del Salario Mínimo.

Ahora bien, aunque la ley de 1972 no establece en su artículo 34 (relativo al reglamento del condominio) que en el mismo reglamento deba determinarse lo relativo a las cuotas o aportaciones de los condóminos, si se establece en su fracción I que el reglamento contendrá los derechos y obligaciones de los condóminos y en su artículo 35 nos remite al 29 fracción VII el cual por su parte dice:

“El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa, local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevee el artículo 4º, fracción V, las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.”

Esto es en la ley de 1972, se dejaba en libertad a la asamblea para establecer las cuotas respectivas, aclarando que los montos serian proporcionales al valor de cada departamento, vivienda, casa o local.

Por su parte el articulo 38 de la ley de 1954, fija una regla poco especifica al establecer que cada propietario debe contribuir en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la Administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, en este sentido considero que el artículo 56 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de febrero del año 2000, es desde luego mas claro y especifico pues dicho artículo en esencia establece:

Que las cuotas servirán para constituir tres fondos:

- I.- El Fondo de administración y mantenimiento;
- II.- El Fondo de reserva; y,
- III.- El fondo para gastos extraordinarios."

Asimismo, considero un acierto del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, el hecho de que los importes de las cuotas se establezcan en relación al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, pues es justo que quien tiene mas, coopere pagando mas, puesto que de igual forma obtendrá un mayor beneficio al ser mayor su indiviso, esto es así, pues la ley de 1998, por su parte, establecía el importe de las cuotas de administración y mantenimiento y de gastos extraordinarios distribuyéndolo entre el número de unidades de propiedad exclusiva (por partes iguales entre todas las unidades de propiedad exclusiva y sin tomar en cuenta el indiviso), y solo hacía una excepción en relación al fondo de reserva en cuyo caso "El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva", esto es, se refería al valor de la unidad de propiedad exclusiva y no al porcentaje de indiviso que representase cada unidad de propiedad exclusiva.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El artículo 41 de la ley de 1954, en su primer párrafo, corresponde al primer párrafo del artículo 37 de la ley de 1972, y al artículo 60 primer párrafo de la ley de 1998, y al artículo 60 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, pues todos se refieren al hecho de que las cuotas que no se cubran oportunamente causarán intereses en todos los casos se toma como punto de referencia a los intereses que fije el reglamento del condominio, la ley de 1954 y la de 1972, establecen que en caso de omisión en el reglamento respecto al tema de los intereses se estará al tipo legal, por otra parte la ley de 1998 y el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, establecen, la primera que los intereses no podrán rebasar la tasa líder publicada por el banco de México y que no serán capitalizables y el segundo elimina esto último o sea elimina el que: "los intereses no podrán rebasar la tasa líder publicada por el banco de México y que no serán capitalizables" y en cambio establece que se causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o reglamento, sin remitir supletoriamente al interés legal.

Por otro lado el artículo 41 de la ley de 1954, en su segundo párrafo establecía que: "el acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo-civil a los remisos."

Este párrafo corresponde al artículo 37 segundo párrafo de la ley de 1972, y al artículo 60 tercer párrafo de la ley de 1998 y al artículo 60 tercer párrafo del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000.

Como es evidente el legislador siempre se ha preocupado por lograr un cobro rápido de las cuotas y gastos del condominio pues ello se refleja en el hecho de que casi desde un principio se haya hablado de la aparejada ejecución y siempre se haya establecido la vía ejecutiva civil, ahora bien, es también evidente que la ley de 1954 adolecía de una regulación clara y específica pues era vaga la redacción del referido párrafo segundo de su artículo 41.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El segundo párrafo del artículo 37 de la ley de 1972, el tercer párrafo del artículo 60 de la ley de 1998 y el tercer párrafo del artículo 60 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, son muy similares entre si, las diferencias mas importantes son que en la ley de 1972, eran el administrador y el presidente del comité de vigilancia los "funcionarios" que certificaban la parte relativa, del acta de asamblea o del reglamento del condominio en donde se determinaban las cuotas a cargo de los condóminos, y en cambio en la ley de 1998 y el referido decreto del año 2000, dicha certificación queda a cargo de Fedatario Publico o de la Procuraduría Social, en la ley de 1998 en lugar de decir "trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil" (como si se dice en la ley de 1972 y en el decreto del año 2000) dice la ley de 1998: "trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil", considero que es técnicamente mas correcto que se diga "trae aparejada ejecución" que "acción" pues el término "ejecución" implica una mas clara idea de cobro inmediato.

Por otra parte, considero correcto que se haya eliminado en el artículo 60 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, el correspondiente cuarto párrafo del artículo 60 de la ley de 1998, (correspondiente a su vez al tercer párrafo del artículo 37 de la ley de 1972), pues era absolutamente injusto que cuando un condómino moroso no pagase sus cuotas, se distribuyera ese adeudo entre los demás condominios, pues lo que se debe buscar, son desde luego, formas mas eficaces para lograr el pago del moroso.

El artículo 41 tercer párrafo de la ley de 1954, así como el artículo 43 de la ley de 1972, y el 64 de la ley de 1998, coincidían en que los departamentos o unidades de propiedad exclusiva garantizaban con garantía real, los créditos de cualquier obligación relacionada al condominio, incluso la ley de 1998 lo establecía como un gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca.

Considero un grave error que se haya derogado el artículo 64 en el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, toda vez que de por si es difícil el cobro de las cuotas a los

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

morosos y derogando este artículo (o sea el artículo 64) se beneficia indebidamente a los condóminos incumplidos, en perjuicio del condominio, sin tomar en cuenta sus grandes necesidades económicas, desde mi punto de vista sería mejor que la unidad de propiedad exclusiva garantizase como antaño las obligaciones de cualquier tipo relacionadas al condominio, siendo bastante adecuado que tales créditos gocen de garantía real sobre los departamentos o unidades de propiedad exclusiva, pues entonces, no importa su transmisión a terceros.

El artículo 42 de la ley de 1954, corresponde a los artículos 41 de la ley de 1972 y 41 del decreto del 23 de Junio de 1993, de estos artículos se puede desprender que el legislador pretendía que fuesen resueltas con celeridad las controversias entre condóminos, al ordenar que tales controversias se tramitasen y decidieran en juicio sumario o arbitraje respectivamente, resultando interesante el segundo párrafo del artículo 41 del decreto del 23 de Junio de 1993 que establecía que los convenios suscritos entre los condóminos con su administración, que constaren por escrito, traían aparejada ejecución, considero esto como un acierto.

El artículo 43 de la ley de 1954, corresponde a los artículos 38 tanto de la ley de 1972 como del decreto del 23 de Junio de 1993, coincidiendo todos en que el condómino que no cumpla sus obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que ocasione.

Por otra parte tanto los artículos 44 de la ley de 1954, 38 de la ley de 1972 y 38 del decreto del 23 de Junio de 1993, establecían que el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones podía ser obligado a vender sus derechos hasta en subasta pública, por acuerdo aprobatorio de las tres cuartas partes de los condóminos, del 75% de los condóminos, o de quienes representasen un mínimo del 75% del valor del inmueble, respectivamente, esta disposición fue criticada por considerársele muy severa, y finalmente se eliminó de la ley, considero que los condóminos tienen derecho a no ser obligados a vivir con persona nefastas y negativas que reiteradamente no cooperan ni cumplen con sus obligaciones, generándose todo tipo de conflictos, en la experiencia personal este tipo de actitudes de algunos condóminos reiteradamente morosos y desobligados han ocasionado incluso hechos de sangre, pues los condóminos cumplidos llegan a tal hartazgo e impotencia ante los abusivos, que se han

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

suscitado lesiones y homicidios, esto es, considero una falta de solidaridad e incluso de respeto para los condóminos responsables, la tolerancia de actitudes reiteradamente nocivas, por lo que creo que fue un error del legislador el eliminar la disposición en comento pues gracias a ella o los condóminos altamente nocivos corregían su actitud o corrían el riesgo de ser obligados a vender sus derechos, lo cual nos parece justo, incluso creemos que el porcentaje exigido era alto (un mínimo del 75% del valor del inmueble) pues pienso que es suficiente con el 51%, esto sin perjuicio de respetar plenamente la garantía de audiencia del condómino infractor.

Por otra parte el artículo 43 segundo párrafo de la ley de 1954, corresponde al artículo 39 de la ley de 1972, en ellos se establecía que si quien no cumple con sus obligaciones (el infractor) fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandaría (llamando a juicio al propietario) o (previo consentimiento del condómino) respectivamente, la desocupación del departamento, requiriéndose en el caso de la ley de 1954 del acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios, requisito este último, que no exige la ley de 1972, estableciendo en cambio que si el condómino (propietario) se opusiere, (a que se demande al ocupante incumplido la desocupación) se procedería contra este (el propietario) y el ocupante: "en términos del artículo anterior" (Art. 38) o sea que se les demandaría para obligarlos a vender sus derechos en subasta pública.

Creo que el propietario y el poseedor u ocupante de un departamento o unidad de propiedad exclusiva, deben ser solidarios de manera indistinta y mancomunada para responder por las obligaciones relativas al condominio, ello por una razón práctica, dada la difícil situación económica por la que atraviesan la mayoría de los condominios, pues de esa forma se facilitaría el cobro de las cuotas relativas a los diversos fondos y contribuciones del condominio, sin perjuicio del derecho de quien pague, a repetir contra tercero.

Ahora bien, considero un acierto del legislador el hecho de que mediante el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, se haya establecido en el segundo párrafo del artículo 21 que: "en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino."

El artículo 29 de la ley de 1972, en su fracción VII establece como novedad la facultad de la asamblea de establecer las cuotas a cargo de los condóminos, fue complementado por la fracción VII bis del artículo 29 del decreto del 23 de Junio de 1993, que facultó a la asamblea a fijar las modalidades con las que se garantice el pago de las cuotas, dicho artículo 29 de la ley de 1972, en lo relativo a la facultad de la asamblea a establecer las cuotas a cargo de los condóminos, corresponde al artículo 35 del decreto del 23 de Junio de 1993, el cual establece que la contribución de los condóminos deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29 fracción VII, o sea remite a la facultad de la asamblea de establecer las cuotas a cargo de los condóminos.

Asimismo el artículo 29 de la ley de 1972, en lo relativo a la facultad de la asamblea a establecer las cuotas a cargo de los condóminos, corresponde al artículo 35 fracción V de la ley de 1998 y al artículo 35 fracción V del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, pues dichos artículos establecen como facultad de la asamblea establecer las cuotas a cargo de los condóminos, solo que a diferencia del artículo 29 la ley de 1972, tanto la fracción V el artículo 35 de la ley de 1998, como la fracción V del artículo 35 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, establecen que la asamblea general puede determinar el sistema de cobro que considere mas adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio, así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuota, con la diferencia que la ley de 1998 establece que la tasas moratorias, fijadas por la asamblea, no podrán rebasar la tasa lider publicada por el Banco de México, mientras que el decreto del año 2000 de referencia, ya no faculta expresamente a la asamblea para fijar las tasas moratorias, en cambio, si faculta a la asamblea para establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las cuotas, considero que la asamblea debe estar facultada tanto para fijar las tasas moratorias relativas a las cuotas del condominio, cuanto para establecer la forma de garantizar su pago, pues me parece que una facultad no excluye a la otra y que en cambio ambas pueden servir a los intereses del condominio, lográndose así recabar y asegurar el pago de las cuotas para los fondos del condominio, fondos que son indispensables para su adecuado mantenimiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

79

ESTA TESIS NO SALIÓ
DE LA BIBLIOTECA

Ahora bien, el artículo 29 de la ley de 1972, es el equivalente al artículo 56 de la ley de 1998 y al artículo 56 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, esto toda vez que en el artículo 29 la ley de 1972, se establecen por primera vez dos fondos a saber:

- “1.- El Fondo de mantenimiento y administración.
- 2.- El Fondo de reserva.”

Se establece que el pago podrá ser mensual, y que se hará por adelantado, el monto de estos fondos será en proporción al valor de cada departamento, y que las primeras aportaciones para ambos fondos se determinaran en el reglamento del condominio, asimismo se ordena que el fondo de reserva mientras no se use se invierta en valores a renta fija redimible a la vista, asimismo se ordena que el fondo de mantenimiento y administración sea bastante para cubrir con anticipación tres meses de gastos, en relación a este tema la ley de 1998, establece con mejor técnica, en su artículo 58 que:

“Art.- 58.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.”

El artículo 56 de la ley de 1998 y el artículo 56 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, son similares en su redacción y contenido, ambos establecen que la aportación de las cuotas de los condóminos se establecerán para constituir tres fondos a saber:

1.-El fondo de administración y mantenimiento. destinado al gasto corriente, relativo a los servicios de las áreas comunes, la diferencia estriba en que mientras la ley de 1998,

establece que el importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos por igual entre los departamentos (unidades de propiedad exclusiva), el decreto del año 2000, establece que el importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto último me parece mas adecuado por ser teóricamente mas justo, pues debe pagar mas, quien mas tiene, sin embargo en la practica y sobre todo en los antiguos y grandes conjuntos condominales el calculo del indiviso presenta serios problemas porque en ocasiones no se previó la importancia que después adquiriría este tema y los indivisos suelen estar mal calculados o ser contradictorios, y para distribuir correctamente los gastos se requiere de peritos en la materia y complicadas operaciones aritméticas, por lo que se sugiere que para evitar muchos problemas, en los nuevos condominios por construir, se revise a fondo el tema de los indivisos, desde un principio y se establezcan con toda claridad los indivisos correspondientes a cada unidad de propiedad exclusiva, así como que se establezca con toda claridad el porcentaje que representan esos indivisos en relación al condominio.

2.-El fondo de reserva para la adquisición de implementos y maquinaria y obras mayores, la diferencia estriba en que mientras la ley de 1998, establece que el importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva, determinándose el monto y periodicidad en el reglamento, el decreto del año dos mil, establece que el importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje del indiviso, que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto es, en el caso de la ley de 1998, se toma como base para establecer el importe de la cuota, el valor de la unidad de propiedad exclusiva (departamento) y en el caso del decreto del año 2000, se toma como base el respectivo porcentaje de indiviso.

3.-El fondo para gastos extraordinarios:

a) Caso en que, con el fondo de mantenimiento y administración no se cubre el gasto corriente, la diferencia estriba en que en la ley de 1998, el importe de la cuota se establecerá distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva, y en cambio en el decreto del año 2000, el importe de la cuota se establecerá en

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto último es mas justo, porque debe aportar mas quien mas tiene.

b) Caso en que, el fondo de reserva no cubre la compra de algún implemento, o la realización de obra mayor, tanto la ley de 1998, como el decreto del año 2000, establecen que el importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Por otro lado, el artículo 32 de la ley de 1972, establece en su fracción IX una novedad consistente en que el comité de vigilancia tiene dentro de sus atribuciones y deberes, el coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones, dicho artículo corresponde al artículo 49 fracción VIII de la ley de 1998, actualmente la fracción VIII del artículo 49 de la ley de la materia en vigor, conserva la misma redacción que tenía en la ley de 1998.

El decreto del 23 de Junio de 1993, en el segundo párrafo del artículo 35 establecía que un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos por el arrendamiento o comercialización de los bienes propiedad del condominio se aplicarían a los fondos del condominio y que la asamblea determinaría anualmente el monto del porcentaje, el artículo 59 de la ley de 1998, cuya redacción no se ha modificado, establece que la asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento (se elimina el término: "comercialización") de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio, considero que es acertado que la asamblea determine anualmente, de acuerdo a las características del condominio y a sus necesidades, en que se utilizaran dichos frutos o utilidades o a cual o cuales fondos deben destinarse los mismos y en que proporción.

La ley de 1998 estableció como novedad en su artículo 10 fracción XI que para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario deberá manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual hará constar:

"XI.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva conforme a lo establecido en el artículo 60 de esta ley, y "

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Dicha fracción XI del artículo 10 de la ley de la materia, fue derogada por el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, muy probablemente por razón de técnica jurídica pues no parece lógico que esa fracción se incluya en la constitución del régimen de propiedad en condominio, creo que debe incluirse en el título cuarto de la ley de la materia denominado "De las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal", actualmente la ley de la materia establece en su título tercero, en el artículo 35 fracción V, que la asamblea general tendrá las siguientes facultades: "V.-Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere mas adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas."

Probablemente el incluir la fracción XI relativa a la obligación de garantizar el pago, en el artículo 10 de la ley de 1998, se debió a la suma importancia que tiene el hecho de que los condóminos cumplan con su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento y administración, reserva y extraordinarias, aun cuando como ya se dijo, no parece lógico que esa fracción XI se incluya en un artículo (Art.-10) relativo a la constitución del régimen de propiedad en condominio.

No quisiera dejar pasar la oportunidad de mencionar que respecto a la obligación de los condóminos de garantizar el pago de sus cuotas mediante fianza o cualquier otra forma legal (hipoteca, prenda, pagaré etc.) me parece un grave error del legislador el haber derogado el artículo 64 de la ley de 1998, que establecía que los créditos originados por obligaciones relativas al condominio, incluyéndose el pago de las cuotas, estaban garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, pues de esa forma se simplificaba enormemente el problema de la garantía de pago.

El artículo 28 de la Ley de 1998, en su fracción V, estableció que para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

“V.- los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta ley.”

En la actual ley vigente, la fracción V del artículo 28 de la ley de la materia, continua con la misma redacción antes transcrita, se entiende entonces, que las obras menores se pagaran con el fondo de administración y mantenimiento y que las obras mayores se harán con el fondo de reserva.

Ahora bien, la fracción IV de dicho artículo 28 de la ley de 1998 establecía que: “IV.- En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia.”

Ya el artículo 26 de la ley de 1972 en su fracción IV hacia una breve referencia al tema, sin embargo, es mejor la redacción del artículo 28 fracción IV de la ley de 1998, es curioso, sin embargo, que el legislador en este caso reparta el costo por partes iguales, cuando normalmente se ordena repartir los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

Como novedad el artículo 28 de la ley de 1998, establecía en su fracción VI que: “VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento, de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta ley y...”

Me parece que esta fracción, aun cuando a simple vista pudiese parecer lógica y justa, es contraria a la naturaleza propia del condominio, piénsese si no, en el tema del valor del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

indiviso, esto es, un condominio en buen estado de conservación (en su totalidad) a todos los condóminos del mismo beneficia y todos deben procurar por igual, su bienestar.

El artículo 28 de la ley de 1998, en su fracción VII disponía que: "VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva." Es aplicable a esta fracción lo manifestado al comentar las respectivas fracciones V y VI de este mismo artículo.

Por su parte, el artículo 36 de la ley de 1998, corresponde al artículo 36 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, en ambos se establece que se suspenderá a los condóminos el derecho a voto conservando voz previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general en los siguientes casos:

"I.- Por falta de pago de dos cuotas o mas para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II.-La diferencia estriba en que mientras la ley de 1998, establece en su segunda fracción la falta de pago de dos o mas cuotas extraordinarias, el decreto del año dos mil reduce a una cuota extraordinaria.

III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea."

Este artículo en comento ha sido criticado por violar la garantía de audiencia de los condóminos morosos o contumaces al quitarles (mas bien suspenderles) su derecho a voto, sin juicio previo, sin embargo, es evidente que el legislador pretende con esta disposición obligar a

los incumplidos a cooperar con el condominio, en el caso concreto estoy a favor de esta suspensión por severa que pudiese parecer, no debemos olvidar que el condómino recupera de inmediato su derecho a voto, con solo pagar lo debido.

Ahora bien, el artículo 43 de la ley de 1998, en su fracción VI, establecía como una novedad el que el administrador además de realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; contrataría el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en la propia ley.

El artículo 43 de la ley de 1998, en su fracción XVI, no fue modificado por el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, esta fracción establece que:

“Art.- 43.- corresponderá al administrador:

...

XVI.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda”

La fracción XIX del artículo 43 de la ley de 1998, corresponde a la fracción XIX del artículo 43 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, con la diferencia de que la fracción XIX del artículo 43 de la ley de 1998, establece que:

“Art.- 43.- corresponderá al administrador:

...

XIX.- Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva, y al reglamento, y ...”

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Mientras que la fracción XIX del artículo 43 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, elimina las frases "previa autorización de la asamblea general" e incumplan "de manera reiterada" me parece adecuado y un acierto del legislador que se haya eliminado el requisito de autorización previa de la asamblea general para que pueda procederse contra los condóminos incumplidos, asimismo me parece correcto que se haya eliminado de esta fracción la frase "de manera reiterada" toda vez que además de ser ambigua y prestarse a confusiones, debe bastar con que un condómino no cumpla con alguna de sus obligaciones para que el administrador pueda iniciar los procedimientos respectivos.

Considero un acierto de la ley de 1998 la inclusión del artículo 57 que establecía:

"Art.- 57.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago"

Gracias a este artículo, ya no se puede utilizar como argumento válido, que no se paga por inconformidad con la administración, por no recibir los servicios a entera satisfacción, o por ignorar que exista siquiera administración, etc.

Propongo que se incluyan en el artículo 57 de referencia todas las aportaciones de las cuotas de los condóminos, o sea, tanto las relativas a las cuotas de administración y mantenimiento, como las del fondo de reserva y las extraordinarias.

El artículo 60 de la ley de 1998, en su quinto párrafo facultaba al administrador para suspender a los condóminos incumplidos, previa autorización del comité de vigilancia, los servicios que disfruten si son pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, dicho párrafo fue eliminado por el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Este artículo también violaba la garantía de audiencia de los condóminos incumplidos al suspenderles servicios, sin juicio previo, sin embargo, es evidente que la intención del legislador era constreñir de manera eficiente a los incumplidos para que cumplieren oportunamente con su obligación de pago, no debe dejar de considerarse que si los servicios de referencia, que disfrutaban plenamente los incumplidos, se pagan con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, y si los incumplidos justamente no cumplen con el pago de sus cuotas, están cometiendo un "fraude", "robo" o "abuso" "sui generis" en agravio de los condóminos cumplidos, pues estos últimos, en términos vulgares los están "manteniendo" sin ser su obligación.

El artículo 61 de la ley de 1998, establecía y creo que eso era correcto, que cuando se celebrase un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario que elaborase la escritura pública respectiva, debería exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo del pago de las cuotas del condominio, el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, cometiendo a mi juicio un gravísimo error, eliminó dicha exigencia y en cambio ordena al vendedor que entregue al comprador la referida constancia de no adeudos, no es óbice para criticar severamente esta eliminación es decir, (que ya no sea el notario quien exija la constancia de no adeudo), el hecho de que el legislador haya agregado un segundo párrafo al artículo en comento, que establece que el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes, en la experiencia práctica como colaboradora de la tesorería del Conjunto Urbano Habitacional Unidad Presidente Kennedy Artes Graficas, noté que durante la corta vigencia del artículo 61 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del año de 1998, esto es, cuando el notario que elaboraba la escritura pública exigía a la parte vendedora la constancia de no adeudo del pago de las cuotas del condominio, muchos condóminos morosos, con años de atraso, en muchos casos, se vieron en la necesidad de regularizar su situación para poder vender, en cambio la nueva redacción del artículo 61 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, genera problemas para el incauto que compra una unidad de propiedad exclusiva con adeudos y facilita la vida al condómino incumplido, quien evade totalmente el pago, además de que obviamente el *descuidado* nuevo

propietario se negará con justa razón a pagar algo que él no genero y será necesario acudir a las vías legales, lo que dificulta el cobro de las cuotas del condominio, en detrimento del mismo.

Por la importancia que reviste comentaré que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece en su capítulo IV, reglas para los procedimientos y controversias seguidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin embargo, pienso que en lo que respecta al cobro de las cuotas del condominio, estos procedimientos retardan la obtención del pago, toda vez que agotados estos procedimientos deberá acudirse ante el juez competente, así el artículo 75 de la ley de la materia establece:

“Art.- 75.-Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.”

Con base en la experiencia práctica, puedo sostener que los condóminos morosos e incumplidos, agotan cuanto recurso tienen a su alcance y que lo normal es que no cumplan de manera voluntaria con sus obligaciones, por lo que insisto en que los procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, aun cuando pudiesen tener una buena intención conciliatoria, en la praxis retardan la obtención del pago de las cuotas a cargo de los condóminos, toda vez que agotados estos procedimientos todavía deberá acudirse ante el juez competente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo III

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO III.

3.- PROBLEMÁTICA DE LOS CONDOMINIOS POR FALTA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

3.1.- FACTORES QUE AFECTAN AL CONDOMINIO.

3.1.1.- LA DESCONFIANZA EN LA FIGURA DE AUTORIDAD.

Una excelente descripción del carácter desconfiado y receloso del mexicano "promedio" es la dada por el poeta y premio Nóbel de literatura Mexicano: Octavio Paz, quien sostiene que el carácter de los mexicanos es un producto de las circunstancias sociales imperantes en nuestro país; la historia de México, es la historia de esas circunstancias y contiene la respuesta a todas las preguntas. La situación del pueblo durante el periodo colonial sería así la raíz de nuestra actitud cerrada e inestable, los abusos de autoridad de los poderosos, el escepticismo y la resignación del pueblo, debido a las sucesivas desilusiones, completarían esta explicación histórica"⁷⁷

Un mexicano, dice Paz, es un problema siempre, para otro mexicano y para sí mismo. Ahora bien, nada mas simple que reducir todo el complejo grupo de actitudes que nos caracteriza -y en especial la que consiste en ser un problema para nosotros mismos- a lo que se podría llamar la "moral de siervo". La desconfianza, el disimulo, la reserva cortés que cierra el paso al extraño, la ironía, todas, en fin, las oscilaciones psíquicas con que al eludir la mirada ajena nos eludimos a nosotros mismos, son rasgos de gente dominada, que teme y que finge frente al señor. Todas sus relaciones, del mexicano, están envenenadas por el miedo y el recelo. Miedo al señor, recelo ante sus iguales. Cada uno observa al otro, porque cada compañero puede ser también un traidor. Viejo o adolescente, criollo o mestizo, general, obrero o

⁷⁷ Cfr. Paz, Octavio. El Laberinto de la Soledad. México Editorial Fondo de Cultura Económica. 1950. pp. 64-65.

licenciado, el mexicano se me aparece, sostiene Paz, como un ser que se encierra, y se preserva; mascara el rostro y mascara la sonrisa, plantado en su arisca soledad, espinoso, cortés, a un tiempo, todo le sirve para defenderse: el silencio y la palabra, la cortesía y el desprecio, la ironía y la resignación, tan celoso de su intimidad como de la ajena, ni siquiera se atreve a rozar con los ojos al vecino, atraviesa la vida como desollado; todo, puede herirlo palabras y sospecha de palabras. Su lenguaje esta lleno de reticencias, de figuras y alusiones, de puntos suspensivos; en su silencio hay repliegues, matices, nubarrones, arcoiris súbitos, amenazas indescifrables. Aun en la disputa prefiere la expresión velada a la injuria: "al buen entendedor pocas palabras". En suma entre la realidad y su persona establece una muralla, no por invisible menos infranqueable, de impasibilidad y lejanía. El mexicano siempre esta lejos, lejos del mundo y de los demás. Lejos también de si mismo. ⁷⁸

El mexicano es un ser que cuando se expresa se oculta; sus palabras y gestos son casi siempre máscaras, el hermetismo es un recurso de nuestro recelo y desconfianza. Muestra que instintivamente consideramos peligroso al medio que nos rodea. Esta reacción se justifica si se piensa en lo que ha sido nuestra historia y el carácter de la sociedad que hemos creado. La Conquista, que fue una violación, no solamente en el sentido histórico, sino en la carne misma de las indias, ahora bien, la Conquista de México sería inexplicable sin estos antecedentes, la llegada de los españoles parece una liberación a los pueblos sometidos por los aztecas. Los diversos estados ciudades se alían a los conquistadores o contemplan con indiferencia, cuando no con alegría la caída de uno de sus rivales y en particular del mas poderoso: Tenochtitlan. Pero ni el genio político de Cortés, ni la superioridad técnica hubiesen logrado la ruina del imperio azteca si este no hubiese sentido de pronto un desfallecimiento, una duda íntima que lo hizo vacilar y ceder, ¿por qué cede Moctezuma? los dioses lo han abandonado. La gran traición con la que comienza la historia de México no es la de los tlaxcaltecas, ni la de Moctezuma y su grupo, sino la de los dioses. Ningún otro pueblo se ha sentido tan totalmente

⁷⁸ Cfr. Paz Octavio, Op. Cit. pp. 26, 63, 64.

desamparado como se sintió la nación azteca ante los avisos, profecías y signos que anunciaron su caída.⁷⁹

La conquista de México sería inexplicable, sin la traición de los dioses que reniegan de su pueblo, una parte del pueblo azteca desfallece y busca al invasor. La otra sin esperanza de salvación, traicionada por todos, escoge la muerte. Ante la sola presencia de los españoles se produce una escisión en la sociedad azteca. La derrota de estos dioses (Quetzalcóatl Huitzilopochtli) pues eso fue la conquista para el mundo indio: el fin de un ciclo cósmico y la instauración de un nuevo reinado divino. El catolicismo, dice Octavio Paz, es también una religión superpuesta a un fondo religioso original. La virgen católica es también una madre (Guadalupe Tonantzin) la llaman aun algunos peregrinos indios. Sin embargo la huida de los dioses y la muerte de los jefes había dejado al indígena en una soledad tan completa como difícil de imaginar para un hombre moderno, el catolicismo, a pesar de todo, le hace reanudar sus lazos con el mundo y el trasmundo. devuelve sentido a su presencia en la tierra, alimenta sus esperanzas y justifica su vida y su muerte. Así, el catolicismo ofrece un refugio a los descendientes de aquellos que habían visto la exterminación de sus clases dirigentes, la destrucción de sus templos y manuscritos y la supresión de las formas superiores de su cultura. Ahora bien, quizá el disimulo del mexicano, nació durante la colonia, indios y mestizos tenían, como en el poema de Reyes, que cantar quedo, pues "*entre dientes mal se oyen palabras de rebelión*". El orden colonial también fue un orden impuesto de arriba hacia abajo; sus formas sociales, económicas, jurídicas y religiosas eran inmutables. Sociedad regida por el derecho divino y el absolutismo monárquico. Así las cosas la guerra de independencia se inicia como una protesta contra los abusos de la metrópoli, y de la alta burocracia española, si, pero también y sobre todo contra los grandes latifundistas nativos. No es la rebelión de la aristocracia local contra la Metrópoli, sino la del pueblo contra la primera, originalmente la iglesia y los grandes propietarios se aliaron a la corona. Esas fuerzas fueron las que derrotaron a Hidalgo, Morelos y Mina. Un poco mas tarde, casi extinguidos el movimiento insurgente, en España los liberales toman el poder, transforman a la monarquía absoluta en constitucional y amenazan los privilegios de la iglesia y de la aristocracia, se opera entonces un brusco cambio

⁷⁹ Ibidem. pp. 27, 77, 84, 85.

de frente, el alto clero, los grandes terratenientes, la burocracia y los militares criollos buscan la alianza con los restos de los insurgentes y consuman la Independencia. Se trata de un verdadero acto de prestidigitación: el antiguo general realista, se convierte en Agustín I.

Durante mas de un cuarto de siglo, en una lucha confusa que no excluye las alianzas transitorias, los cambios de bando y aun las traiciones, los liberales intentan consumir la ruptura con la tradición colonial; Los liberales no sólo tienen que luchar contra los conservadores, sino que deben contar con los militares, que cambian de bando según sus intereses. Mientras disputan las facciones el país se desintegra, los Estados Unidos aprovechan la ocasión y en una de las guerras mas injustas en la historia, de la expansión imperialista, nos arrebatan mas de la mitad del territorio. Santa-Ana, uno de los Arquetipos del dictador latinoamericano, incurre en excesos, al final de su carrera política ordena honras fúnebres para la pierna que pierde en una batalla y se declara Alteza Serenísimas, tiempo después, una rebelión popular expulsa a Santa-Ana y da el poder a los liberales.

Como puede observarse, la nación mexicana es el proyecto de una minoría que impone su esquema al resto de la población, en contra de otra minoría activamente tradicional. Como se recordará y a manera de ejemplo: el catolicismo fue impuesto por una minoría de extranjeros tras una conquista militar; el liberalismo por una minoría nativa, después de una guerra civil, prolongadas dictaduras nos han hecho mas cautos para expresar nuestro punto de vista. Ahora bien, la Revolución liberal no provoca, como se esperaba, el nacimiento de una burguesía fuerte, en cambio, acentúa el carácter feudal de nuestro país. Y esta vez en provecho de un grupo de especuladores, que constituía la aristocracia del nuevo régimen. Surge así una nueva casta latifundista. Mas tarde llega el porfirismo, en realidad el porfirismo es el heredero del feudalismo colonial: la propiedad de la tierra se concentra en unas cuantas manos, y la clase terrateniente se fortalece. Enmascarado, ataviado con los ropajes del progreso, la ciencia y la legalidad republicana, el pasado vuelve pero ya desprovisto de fecundidad. Nada se puede producir, excepto la rebelión puesto que la gestión social, de Díaz, era fruto de una usurpación y de un equívoco. Al cabo de cien años de luchas el pueblo se encontraba mas solo que nunca,

empobrecida su vida religiosa, humillada su cultura popular. Habíamos perdido nuestra filiación histórica.

La Revolución Mexicana es un hecho que irrumpe en nuestra historia como una verdadera revelación de nuestro ser. Nuestro movimiento social nació del propio suelo, del corazón sangrante del pueblo, y se hizo drama doloroso y a la vez creador. Los campesinos mexicanos hacen la Revolución no solamente para obtener mejores condiciones de vida, sino para recuperar las tierras que en el transcurso de la Colonia y el siglo XIX les habían arrebatado encomenderos y latifundistas. La fracción triunfante fue el carrancismo, los revolucionarios que rodeaban a Carranza -especialmente Luis Cabrera, se esfuerzan por articular y dar coherencia a las instintivas reivindicaciones populares. El resultado fue: la Constitución de 1917. Por otra parte, la influencia del imperialismo frustró en parte la posibilidad de desarrollo de una burguesía nativa, que si hubiera hecho viable el esquema liberal. El imperialismo, como se verá mas adelante, no nos dejó acceder a la "normalidad histórica" y las clases dirigentes de México no tienen mas misión que colaborar, como administradoras o asociadas, con un poder extraño.

La tutela gubernamental de la clase obrera se inició como una alianza popular: los obreros apoyaron a Carranza a cambio de una política social mas avanzada. Por la misma razón sostuvieron a Obregón y Calles. Por su parte, el Estado protegió a las organizaciones sindicales. Pero la alianza se convirtió en sumisión y los gobiernos premiaron a los dirigentes con altos puestos públicos. En México los burócratas "roen" sus "huesos" (los empleos públicos)⁸⁰ Y fueron precisamente los dirigentes que habían luchado contra la corrupción sindical los que entregaron las organizaciones obreras, empujados por sus líderes, los sindicatos formaron parte, como un sector mas, del Partido de la Revolución, esto es, del partido gubernamental. Se frustró así la posibilidad de un partido obrero o, al menos, de un movimiento sindical a la norteamericana, apolitico, si, pero autónomo y libre de toda

⁸⁰ Ibidem p. 71.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ingerencia oficial. Los únicos que ganaron fueron los líderes, que se convirtieron en profesionales de la política: diputados, senadores, gobernadores.⁸¹

3.1.2.- EL MAL MANEJO DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS EN MÉXICO.

"Mirad, señor, que no gastéis con profanidad los trabajos de los sudores de vuestros vasallos",⁸² decían los sacerdotes Quetzalcoatl, Totectlamacazqui y Tlaloc al gobernante recién electo.

3.1.2.1.- PERIODO DE 1823 A 1829.

El 27 de septiembre de 1823, un glorioso ejército anunciaba por los cuatro puntos cardinales el nacimiento de una gigantesca nación, extendedora de su lábaro trigarante desde los perenes hielos del septentrión, hasta los tropicales cabos de las fronteras del mediodía, nada preocupaba más al gobierno, que la desastrosa situación de la hacienda pública los ingresos de esta en el año de 1810, ascendieron a \$6,445,422, pesos, en el año de 1822 sólo fueron de \$1,348,170, En este año los ingresos fueron con mucho rebasados por los egresos, los que totalizaron la cantidad de \$4,213,492, pesos.⁸³

Por el año lejano de 1823 el poder ejecutivo constituido por don Nicolás Bravo, don Guadalupe Victoria y don Pedro Celestino Negrete se enfrentó a las rebeliones separatistas de Guanajuato, Morelia, San Luis Potosí, Zacatecas, Oaxaca, Tamaulipas, Texas, Nuevo León, Coahuila, Querétaro y Yucatán, mientras Filisola deja desligarse a Guatemala, ni siquiera la unión de Chiapas a la Patria alejaba el sabor acre originado por las revueltas armadas, dar forma al orden constitucional se dejó a un lado para afrontar la agobiante situación financiera. Se enajenó tabaco en ramas y labrado, las temporalidades de los jesuitas, los bienes hospitalarios y del Tribunal del Santo Oficio y se decidió pactar un empréstito en Londres.

⁸¹ Cfr. Paz, Octavio. El Laberinto de la Soledad. México Ed. Fondo de Cultura Económica. 1950. pp. 38- 160.

⁸² Juárez García Luciano. Conversión de Deuda Pública a Capital en México. Enfoque Civil y Mercantil. Tesis para obtener el Título de Licenciado en Derecho. México, UNAM. 1994. p. 8.

⁸³ Arias, Juan de Dios. México a través de los siglos, Tomo séptimo, Libro primero, México, Editorial Cumbre, S.A. V Edición, 1962, p. 38.

El 21 de agosto de 1823 llegaron a las manos del cónsul, Francisco de Borja Migoni, los poderes que le confería el Gobierno de México para ajustar el empréstito de que estaba encargado hasta por un monto de \$8,000,000. de pesos con una tasa de interés nunca superior al 5 por 100. Pero rebaso en demasía las facultades otorgadas al concertar con las casas Staples y Richards préstamos por 5 y 16 millones de pesos respectivamente. En el último caso se pagaría anualmente un millón al par durante veinte años, lo cual no impidió se contratase otro empréstito con la casa de Manning y Marshall ⁸⁴

"El poder ejecutivo llevaba en esto una mira política: se creía comprometer al gobierno inglés al reconocimiento- y apoyo de la independencia, ligando a los individuos de aquella nación por medio de grandes intereses a la suerte de la República." ⁸⁵ Más los caudales carecieron desde el principio de buen manejo: Una vez acreditado, Michelena adquirió a precio exorbitante uniformes y armas en malas condiciones, con los caudales en su poder, el gobierno de Victoria decidió hacerse de una marina de guerra para poner asedio al fuerte de San Juan de Ulúa, puerto de Veracruz, intimar rendición a los españoles ocupantes, defender el oriente de la Patria contra posibles invasiones hispánicas.

En junio de 1825 se presentaron en el Pacífico el "Constante" y el "Asia" pertenecientes a la armada española. Las tripulaciones de ambos se sublevaron a sus comandantes en Filipinas, vinieron a entregarse mediante una recompensa a la autoridad mexicana en el puerto de Acapulco, el gobierno ordenó que el "Asia" pasase a las aguas del Golfo de México, para lo que precisó doblar el Cabo de Hornos, gastar mas de \$500,000. pesos en tan larga travesía. También invirtióse \$50,000. pesos en una maquina llamada Torpedo, y \$250,000, en la corbeta "Tepeyac" las que nunca llegaron a tocar las costas. En cuanto a la maquina "Torpedo", diéronse para su compra \$50,000. pesos, de cuya suma nunca nadie oyó más. El costosísimo "Asia" quedo abandonado hasta que su casco se inutilizó. Así veía la primera luz la Armada de México entre numerosos empleados que nunca vieron ni por error las costas y que causaban un gasto enorme al tesoro nacional. Así las cosas, Vicente Rocafuerte, sin autorización alguna, sacó de la casa de Barclay y Compañía la respetable suma de 63,000.

⁸⁴ Ibidem. p-97.

⁸⁵ Alamán, Lucas, citado por Arias,...Op. Cit., pág 97.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

libras esterlinas para darles en calidad de préstamo a la Republica de Colombia, sin rédito y sin interés alguno. Esa hermana República no pagó al gobierno de México ni un abono durante más 30 años. Seis meses seis antes quebró la casa Goldsmidt donde el gobierno tenía depositados \$100,000. mismos que perdió. Fenómeno que se repitió hasta sumar otros \$500,000. pesos. De esta manera, entre quiebras, buques viejos, atavíos inservibles, préstamos hechos sin interés ni esperanza de pago, órdenes del ministerio hacendario para gastos inútiles y lujosos, desapareció la suma de \$22,860,000. pesos, en sólo cuatro años se malversó el producto de los, empréstitos negociados en Londres.

3.1.2.2.- PERIODO DE 1829 A 1835.

Al subir a la presidencia recibió don Vicente Guerrero triste herencia de su predecesor: el derroche de los fondos de los empréstitos contratados y desaparecidos en tiempo de Victoria y una deuda enorme de sueldos no satisfechos a empleados civiles y militares. Por si no fueron pocos los males que afrontaba el gobernante mexicano de 1829, al amparo del Plan de Jalapa estalló un golpe de Estado en su contra. Sometido por medio de una traición fue procesado en la ciudad de Oaxaca, para ser condenado a la pena de muerte. Con posterioridad, Anastasio Bustamante, informaba el miércoles 23 de Mayo de 1832 al Congreso federal que la ocupación de las aduanas marítimas de Veracruz y Tampico; por rebeldes, privó a la tesorería nacional de los ingresos ordinarios, siendo preciso ocurrir a los medios extraordinarios de los empréstitos, Aducía que la moratoria (recién declarada) se originaba en la ocupación, de los mencionados puertos al no permitir el embarque de los dineros del servicio de la deuda externa.

3.1.2.3.- PERIODO DE 1835 A 1855.

Surgieron en esa época una serie de incidentes con los del pendón de las barras y las estrellas, la Suave Patria capturó a los bajeles yanquis "Luisiana", "Julio Cesar" y "Champion" al transportar cargamento hostil, parque, para los californios y rebeldes de Nuevo México. Posteriormente el comandante A. J. Dallas, amago el puerto de Veracruz durante la tarde del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

24 de junio de 1837 y ocupó la Isla de Sacrificios. En noviembre de 1835 tropas yanquis trataron de tomar el fortín de la Barra en Tampico. En 1844, fuerzas procedentes de Nueva Orleans desembarcarían en playas de Tabasco, siendo exterminadas en el paraje de Ahogagatos con tales antecedentes no es de extrañar que desde 1837 se consideró inevitable la campaña contra los yanquis. En ese preciso momento estallo la guerra de los pasteles.

La Guerra de los Pasteles.- El Diario Oficial del 24 de Enero de 1838 confirmó la noticia de cercanía a las costas mexicanas de una escuadra francesa con objeto de hacer valer diversas reclamaciones de su gobierno. Para tal contingencia el ejecutivo quedó facultado para negociar un préstamo de \$8,000,000. de pesos, con un interés del 1 al 3 por 100 mensual. El 31 de Enero de 1838, el Diario oficial publicó el ultimátum enviado por el ministro plenipotenciario Deffaudis, el Estado propuso que la cuestión se sometiese al arbitraje de una tercera potencia, tal sugerencia, hija de la moderación y de la buena fe, sólo mereció el calificativo de soberanamente irrisoria, y Francia tuvo por medio más expeditivo y seguro en su resultado, ocurrir a los cañones de la escuadra de M. Bazoche, para resolver las cuestiones pendientes. Si se tiene en cuenta que México jamás había ofendido en cosa alguna a Francia, y que el pretexto para las agresiones de su escuadra no lo habían dado los mexicanos, sino la codicia y la mala fe de los súbditos franceses al hacer reclamaciones como la de \$60,000. pesos de pasteles presentada por uno de ellos con burla del sentido común. Por ello, el acuerdo de voluntades finalizador de la Guerra de los Pasteles, recibió el más profundo repudio de la mayoría de los mexicanos, máxime que la concertación colocaba a las partes en la misma posición anterior al rompimiento de hostilidades sin tener en consideración las pérdidas ocasionadas a México. Que en opinión del Diario de Debates, de la cámara de Representantes de París, sumaban 2,000,000. de francos galos durante los dos primeros meses de guerra, solo por conceptos aduanales, es decir, dos tercios de la suma que se pagó a Francia al aceptar en la concertación todas y cada una de sus pretensiones. El 24 de septiembre de 1839 la nación había cumplido puntual y exactamente su compromiso con Francia, al contrario de otras obligaciones suscritas; por lo que en 1838, 1846, 1847 y 1854 se declararon sendas moratorias en el pago de la deuda externa, solucionadas con el recurso de la quita.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los excesos de Santa Anna. El 24 de Agosto de 1844 el Diario del Gobierno, quito a sus columnas las guardas de luto que durante un mes entero había conservado en demostración de duelo público por el fallecimiento de doña Inés García en Puebla de los Ángeles, en vida esposa de Santa Anna, y cuarenta días después de la muerte de dicha señora, insertó- en sus gozosas columnas la siguiente invitación: "El jueves, 3 del presente septiembre, a las siete de la noche, se celebrará en el salón principal del Palacio Nacional, el matrimonio del Excmo. Sr. Presidente constitucional de la República, General de división, benemérito de la patria, don Antonio López de Santa Anna, con la Excma. señora doña Dolores de Tosta". Terminada la boda se sirvió en el mismo palacio un espléndido ambigú: la concurrencia fue lucida y numerosa se iluminaron varios edificios públicos, como en los días de fiesta nacional, y las músicas de todos los cuerpos estuvieron tocando piezas escogidas, en la plaza y bajos del palacio, hasta que terminó del todo la función, que estuvo brillante, propia, digna del acontecimiento que la motivaba. La ostentación con que se verificó esta ceremonia, la hizo perder el carácter de suceso de la vida privada de Santa Anna, y no poco influyó en eliminarle los restos últimos de simpatía que pudiéase haber conservado, incluyendo a los integrantes del congreso, por lo que también dio al traste la torpe iniciativa del gobierno pidiendo autorización para contratar un préstamo de \$10,000,000. de pesos.

En 1850, Manuel Payno, logró hacer prosperar en las cámaras su Proyecto de Arreglo de la Deuda Exterior. La Ley del Arreglo de la Deuda Exterior, reconoció un adeudo nacional de 10, 241, 650. libras esterlinas, reducía el rédito a un 3 por 100 anual. Esta ley recibió la censura de los conservadores, fundándose en que la Nación Mexicana reconocía una deuda muy superior a la aprobada por el primer Congreso Constituyente y por los convenios de 1837, y 1846, pues habiendo sido aquella en su origen de \$26,400,000. pesos, pasaba de conformidad al arreglo a \$51,200,000. pesos. Cosa nada extraordinaria de tener en cuenta las moratorias citadas, gastos extraordinarios y acaudalados mexicanos naturalizados europeos para escapar a sus deberes, en evidente fraude a la ley, y amenazar con la intervención de un ministro extranjero; independientemente de diversos lujos gubernamentales costeados con el crédito de la Nación.

Años antes de la Caída definitiva de su "Alteza serenísima", el periódico, *El Siglo*, ofrecía un panorama exacto de la mayoría inmensa de las acciones de los ministros de hacienda

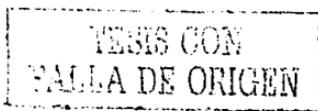
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

en el manejo de la deuda exterior: “La necesidad de prontos recursos no cabe duda que existe; bien es verdad que ha provenido de la ineptitud con que se han manejado los caudales públicos, sin buscar entradas que cubrieran, lo menos en parte, las erogaciones que se tienen que hacer. Lejos de que se hubieran, distribuido las rentas con la debida imparcialidad, había imperado como en todas épocas el favoritismo; las economías habían sido ilusorias y de nombre; los gastos superfluos no habían escaseado; las oficinas del ramo no solo no han recibido las mejoras que las facultaba la ley del 14 de junio de 1848, sino que habían continuado en gran desarreglo aumentándose los abusos. Y bien, cuando no se crean arbitrios nuevos ni se sisteman los antiguos; cuando en ves de arreglar algo, todo se desconcierta; cuando todos los días se dan nuevas pruebas de incapacidad; cuando hay resistencia para dar cuenta del dinero que se recibe por una autorización especial empréstito; cuando ha pesar de esto, se tiene valor para pedir otro de más cuantía, ¿sobrará razón para decir que quien así ha procedido no merece la confianza pública? Por otra parte, no se necesita grande habilidad para ser ministro de Hacienda, cuando todo lo que se hace se reduce ha pedir dinero y a gastarlo como se quiere. El último chico de la escuela podría ser elevado al sillón ministerial, sin que resultaran peores perjuicios al país.”⁸⁶

3.1.2. 4.- PERIODO DE 1855 A 1876.

El triunfo de la revolución de Ayutla no trajo el contento al Estado Mexicano, que al poco se vio envuelto en la Guerra de Tres Años, de la que salió vencedor el gobierno liberal de Juárez, quien en 1861 anunció a los acreedores que redimirían todas las deudas contraídas por el país, diez años antes, en aquel entonces ministro de relaciones exteriores, Mariano Macedo, refirió a la Cámara de Diputados que Mr. Doyle le había dicho en una conferencia, que si el gobierno de su Majestad británica no recibía noticia por el próximo paquete de haberseles devuelto a los acreedores ingleses sus primitivos fondos, se valdría de los medios que juzgáse convenientes para exigir al gobierno mexicano que se administrase justicia a los súbditos de dicha majestad, los ministros de Galia e Hispania habían agregado que sus autoridades

⁸⁶ Olavarría y Ferrari Enrique, de. “El Siglo”, publicación de Febrero de 1849.



respectivas seguirían el ejemplo de la pérdida Albión, el ministro de hacienda mexicano en esa sesión manifestó estar realmente asustado.

Con tales antecedentes, Juárez aprestóse a ejecutar las Leyes de Reforma, especialmente las de manos muertas, **para obtener de los bienes clericales 150,000,000. de pesos en que estaban valuados, suficiente para cubrir una deuda externa de \$82,316,290.86. pesos**, que se descomponía de esta manera a rememorar: \$69,994,452.54. de deuda Inglesa, \$2,860,762.03. de pasivo francés, incluyendo el préstamo de un banquero suizo Jecker; \$1,600,000. de capital desembolsado y \$384,000. de interés calculado al 1 por 100 mensual durante dos años; finalmente, \$9,460,986.29. de deuda española. Estas cantidades no incluyen la deuda convencionada por 13,000,000.00. integrada por diversos daños y perjuicios, reales e imaginarios, sufridos por los extranjeros durante las numerosas rebeliones y cuartelazos. Juárez se vió obligado a conseguir y utilizar, recursos para que el país tomara causas liberales y para que su campaña contra los conservadores pudiera realizarse, ya que el clero favorecía a este partido. Las victorias de los conservadores eran aplaudidas por el clero y el gobierno de Juárez no era reconocido por los sacerdotes así que la única solución fue la guerra civil.⁸⁷

Aparte de estos problemas, y muy posiblemente por corruptelas de los subordinados, solo se pagaron poco mas de \$1,000,000. de pesos, en tales circunstancias Juárez decreto la moratoria el 17 de Junio de 1861, cabe hacer mención que la historiadora, Soledad Loaeza, refuta a los críticos de Juárez, que si bien éste tuvo crasos errores, es a él a quien se debe la formación real de la Nación Mexicana como tal. Ahora bien como era de esperarse las consecuencias no se hicieron esperar, en Septiembre, los citados Estados europeos rompieron relaciones diplomáticas con Juárez, el 31 de Octubre de 1861 acordaron (Convenio de Londres) intervenir conjuntamente en México para cobrarse sus deudas y vengar afrentas recibidas, a sabiendas de que tal coyuntura sería aprovechada por los conservadores mexicanos

⁸⁷ López Reyes Amalla y Lozano Fuentes José Manuel, Historia General de México. México, Editorial Compañía Editorial Continental S.A. de C.V. 1995. pp. 251-252.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

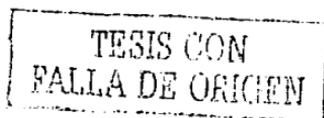
para realizar su más antiguo y exaltado anhelo: proclamar la monarquía y sentar en el trono de México a un príncipe católico europeo.⁸⁸

Las potencias europeas vieron la oportunidad de intervenir en México para poder abrir otros mercados de América y frenar en parte el desarrollo económico de los Estados Unidos de América, máxime que los mismos se enfrentaban a una guerra civil, (guerra de secesión), en quienes ya veían a un posible rival. Napoleón III quería crear un imperio latino en América.⁸⁹ El 8 de diciembre apareció en las aguas de Veracruz la escuadra española que debía dar principio a las operaciones contra la suave Patria, el 6 de Enero de 1862, arribó a la Villa Rica de la Vera Cruz la flota inglesa y el 7 y 8 los navíos de la francesa, listos los aliados para avanzar eventualmente sobre la Capital Azteca. Al poco comenzaron las negociaciones del gobierno Juarista para dividir a los coaligados, logrando el regreso a sus puertos de las armadas hispánica y de la Reina permaneciendo en México el cuerpo expedicionario galo para la conquista de México y recibir la llegada de Maximiliano Archiduque de Austria, Príncipe de Lorena, Bohemia y Hungría y conde de Habsburgo; asistido de su juvenil consorte Carlota Amalia Saxo-Coburgo, Gotha y Orleáns, hija del rey de Bélgica Leopoldo I, nieta del rey de Francia Luis Felipe.

Pasaron los años, él, en principio vencido, gobierno de Benito Juárez, logró en 1867 el fusilamiento del Emperador Maximiliano I. una vez afianzada la Republica, Juárez repudió la deuda, francesa como reparación de los gastos bélicos. Por otra parte, reconoció los adeudos español e inglés, condicionando el pago al resurgimiento de relaciones diplomáticas. Para no pagar, pues no tenía con que hacerlo, Juárez se abstuvo de solicitar la reanudación. En consecuencia, México quedó privado de tener tratos comerciales con Europa, pero como en Estados Unidos se podía obtener lo poco que el país necesitaba para subsistir, el boicot europeo no tuvo efectos graves.

⁸⁸ Luca de Tena, Torcuato. Ciudad de México en tiempos de Maximiliano. Médco, Editorial Planeta. S.A. de C.V., 1990, pp. 19 y 20.

⁸⁹ López Reyes Amalia. Op Cit. pp. 255.



3.1.2.5.- PERIODO DE 1876 A 1910.

El general Porfirio Díaz, en 1886, tras numerosas negociaciones logró reducir todas las deudas exteriores a un valor nominal de \$67,500,000. pesos, Díaz pagó puntualmente los primeros abonos, consiguiendo la apertura a el crédito trasnacional para México, mas, debido a que su gobierno distaba mucho de inspirar confianza plena, los bonos de su deuda exterior se cotizaban al 40 por ciento de su valor nominal. Se consiguió entonces en Alemania un préstamo que produjo 40 millones de pesos netos; los bonos de la vieja deuda se compraron entonces por un total de 27 millones y todavía quedaron 13 millones para gastos urgentes del gobierno. Otras maniobras similares permitieron transformar el interés del 6 por 100 a uno del 5 o 4 por 100. Sin embargo, en 1893 el peso plata sufrió una devaluación dramática al cotizarse a dos por dólar yanqui, debido a una fuerte depreciación internacional de la plata, motivando la necesidad de acudir a nuevos créditos. Los créditos permitieron la construcción de las líneas de alumbrado público, instalaciones portuarias, drenaje, trabajos de irrigación, escuelas, hospitales, entre diversas obras públicas que enorgullecían al régimen de *mucha administración y poca política*, además permitió la adquisición de las principales líneas de ferrocarril. La deuda exterior ascendía en 1910 a 303 millones de pesos, más 138 millones que se adeudaban a los antiguos propietarios de los ferrocarriles total: 441 millones de pesos pero había dificultades para cumplir con los compromisos, las nuevas obras públicas dinamizaron la actividad económica al grado que, sin elevar los impuestos, la recaudación fiscal durante el porfiriato aumento de unos 15 millones de pesos al año a más de 100. **En 1910 las arcas nacionales hasta tenían una reserva líquida de 62 millones de pesos.**

3.1.2.6.- PERIODO DE 1910 A 1920.

Debido a los gastos motivados por la Revolución de 1910, las reservas líquidas cayeron a \$48,000,000. de pesos, temeroso de futuros eventos, el presidente interino Francisco León de la Barra consiguió un empréstito por \$20,000,000. de pesos, no se equivocaba; durante el gobierno de Madero la lucha agraria prosiguió, por lo que el gobierno maderista consumió los fondos del tesoro nacional y pidió prestado \$20,000,000. de pesos al extranjero. El 9 de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

febrero de 1913 se inició la Decena Trágica, posteriormente Victoriano Huerta ascendió a la presidencia y asesinó al presidente Francisco I. Madero y al vicepresidente - José María Pino Suárez, pero el cuartelazo, en vez de contener la revolución, fue como la señal para que la lucha campesina extendiéndose por todo el país, Huerta necesitaba urgentemente cuantiosos recursos para las campañas contra la División del Norte, el Ejército libertador del Sur y el Carrancismo; y al encontrar las arcas nacionales vacías apresuró a gestionar nuevos empréstitos, consiguió \$54,000,000. de pesos bajo la condición de que liquidara inmediatamente los \$40,000,000. facilitados a de la Barra y Madero, de manera que, reducidos intereses y comisiones, Huerta sólo recibió poco más de unos \$12,000,000. de pesos. Al triunfo del carrancismo y reducida a su mínima expresión, el villismo, Venustiano Carranza repudió la deudas del Huertismo, reconoció solamente las dejadas por el porfiriato, el interinato de De la Barra y el maderismo. Carranza afirmó poseer recursos para cumplir las obligaciones contraídas, mas carecía de elementos valederos a su palabra, y como el Centauro del Norte parecía recobrar su antiguo poderío, solicitó una línea de financiamiento por \$150,000,000 de pesos. Aunque, obviamente, nadie quiso acreditarlo, en medio ya, de la Primera Guerra Mundial.

3.1.2.7.- PERIODO DE 1920 A 1948.

Posteriormente de alcanzar su clímax el gobierno carrancista con las muertes de Emiliano Zapata y Felipe Ángeles, aunadas con el reconocimiento diplomático de los yanquis, estremeciéndose el 23 de Abril de 1920, al lanzar Obregón su Plan de Agua Prieta, cuyos puntos eran derribar a Carranza, nombrar presidente provisional al gobernador de Sonora, Adolfo de la Huerta, y realizar elecciones para establecer al gobernante legal. Por todo el país levantóse una ola insurrecta, más que a favor de Obregón, hostil al odiado Carranza, el 7 de Mayo, Carranza abandonó la capital rumbo a Veracruz, con una reducida escolta y un pesado convoy ferroviario donde pretendía transportar consigo el tesoro nacional. Carranza nunca llegó a Veracruz, perseguido y acosado por diversas partidas enemigas, abandonó el camino del ferrocarril y se internó a las montañas de Puebla. El 21 de Mayo de 1920, mientras dormía acampado en tlaxcalalongo fue asesinado por traidores que eran miembros de su propia guardia personal. Después del mandato Delahuertista, Álvaro Obregón ocupó la silla

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

presidencial, para aquel entonces los banqueros yanquis ya habían adquirido de sus colegas europeos, con fuertes descuentos, la mayoría de los bonos de la deuda exterior mexicana, de la misma manera controlaban la deuda ferroviaria. Además el gobernante de la capital a la vera del Potomac exigía el pago de las deudas recién citadas, sumado al pago de daños y perjuicios generados a ciudadanos Estadounidenses durante la revolución.

Como condición para otorgarle el reconocimiento diplomático, los norteamericanos impusieron a Obregón el compromiso de liquidar todas esas deudas, que sumaban un total de \$1,452 millones de pesos. Obregón se doblegó -en el tratado de Bucareli- creyendo que le concederían nuevos empréstitos para ir alargando el problema y dejárselo a su sucesor, pero no le dieron nada. Para su tranquilidad, en aquella época tenía lugar el primer auge petrolero mexicano: el país llegó a ser el segundo productor mundial de energético, y gracias a esto el gobierno recibía fuertes cantidades de dinero por concepto de impuestos al petróleo. Desafortunadamente a partir del 30 de Junio de 1924, la producción de hidrocarburos empezó a caer en pronunciado descenso, Obregón se vio entonces forzado a declarar una nueva moratoria.

Obligado a reanudar los pagos, el presidente Plutarco Elías Calles entregó la propiedad de los ferrocarriles totalmente a los tenedores de bonos, gracias a esto, conjugado a algunas quitas, la deuda exterior se redujo a la cantidad de \$890,000,000 de pesos. Calles cumplió las concertaciones hasta 1927, debido a que la producción petrolera no dejaba de minimizarse. Al principio del Maximato, en 1929, se generalizó la depresión de la Calle del Muro, (wall street) traducida en moratorias de numerosos países, haciendo que el caso mexicano dejara de notarse y los acreedores perdieron capacidad de presión. Durante el mandato de Lázaro Cárdenas del Río, la deuda externa volvió a crecer al verificarse el 23 de Junio del año de 1937, la expropiación en beneficio de la Nación de los bienes de los Ferrocarriles Nacionales de México, S.A.⁹⁰ Asimismo, el 18 de Marzo de 1938, acaeció la expropiación de los bienes de todas las empresas petroleras. Luego México entró en la Segunda

⁹⁰ Arvizu Llano, Jesús. Semblanza Histórica de México. México, Ed. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 1960, p. 93.

Guerra Mundial, fue entonces gobierno mexicano repudió la deuda externa contraída con las potencias del Eje Berlín-Roma-Tokyo al considerarla propiedad del enemigo. Como premio a la colaboración de México al esfuerzo bélico de los Aliados, los acreedores cancelaron intereses vencidos y diversas partidas, además de aceptar que los dólares se pagaran a peso, y de esta manera el adeudo total se redujo a cómodos 230 millones de pesos. La deuda mexicana quedó en apenas 100 millones de dólares incluyendo la ferrocarrilera, contra 1,067 millones que registraban los libros al iniciarse la renegociación. En agosto de 1962, México entregó el cheque por el que liquidaba hasta el último centavo la deuda petrolera, que corría por cuerda separada, cuando una nueva cuenta empezaba a crecer prodigiosamente.

3.1.2.8.- PERIODO DE 1946 A 1970.

El día 30 de Noviembre de 1946, último del mandato de el presidente Manuel Ávila Camacho, se asentó la singular nota de no haber comprometido el crédito de la nación, entre una masiva apertura al financiamiento extranjero. El primero en valerse de tal apertura fue Miguel Alemán, quien dejó deudas por \$156,000,000. de dólares al dejar el poder en 1952. La cifra se elevó en 1958 a \$499,000,000. de dólares, en 1964, a \$1,614,000,000. y en 1970 a \$4,300,000,000. cantidad fuerte, pero manejable en opinión de peritos.

3.1.2.9.- PERIODO DE 1970 A 1983.

Con el notable cambio de criterio en el manejo del crédito nacional no es de extrañar que la explosión de la deuda del país se iniciara en 1973, donde el monto aumentó de \$5,000,000,000. de dólares a \$20,000,000,000. cantidad que crecerá a el porcentaje de 40 por 100 anual, a pesar de todo, el momento parecía propicio para el gobierno, las fuentes externas de capital que ofrecían tasas de interés reales que iban de bajas a negativas en los países industrializados avanzados, alentaban los préstamos al extranjero, mientras que los precios en ascenso de las materias primas alentaban una rápida explotación y exportación de bienes como el petróleo. En 1973, la deuda exterior sólo era de \$33,900,000,000. de dólares, se vivía entonces, un segundo auge petrolero mexicano rompiéndose los niveles de producción fijados por el propio gobierno mexicano, en 1980, se alcanzó la cifra de producción de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Guerra Mundial, fue entonces gobierno mexicano repudió la deuda externa contraída con las potencias del Eje Berlín-Roma-Tokyo al considerarla propiedad del enemigo. Como premio a la colaboración de México al esfuerzo bélico de los Aliados, los acreedores cancelaron intereses vencidos y diversas partidas, además de aceptar que los dólares se pagaran a peso, y de esta manera el adeudo total se redujo a cómodos 230 millones de pesos. La deuda mexicana quedó en apenas 100 millones de dólares incluyendo la ferrocarrilera, contra 1,067 millones que registraban los libros al iniciarse la renegociación. En agosto de 1962, México entregó el cheque por el que liquidaba hasta el último centavo la deuda petrolera, que corría por cuerda separada, cuando una nueva cuenta empezaba a crecer prodigiosamente.

3.1.2.8.- PERIODO DE 1946 A 1970.

El día 30 de Noviembre de 1946, último del mandato de el presidente Manuel Ávila Camacho, se asentó la singular nota de no haber comprometido el crédito de la nación, entre una masiva apertura al financiamiento extranjero. El primero en valerse de tal apertura fue Miguel Alemán, quien dejó deudas por \$156,000,000. de dólares al dejar el poder en 1952. La cifra se elevó en 1958 a \$499,000,000. de dólares, en 1964, a \$1,614,000,000. y en 1970 a \$4,300,000,000. cantidad fuerte, pero manejable en opinión de peritos.

3.1.2.9.- PERIODO DE 1970 A 1993.

Con el notable cambio de criterio en el manejo del crédito nacional no es de extrañar que la explosión de la deuda del país se iniciara en 1973, donde el monto aumentó de \$5,000,000,000. de dólares yanquis a \$20,000,000,000. cantidad que crecerá a el porcentaje de 40 por 100 anual, a pesar de todo, el momento parecía propicio para el gobierno, las fuentes externas de capital que ofrecían tasas de interés reales que iban de bajas a negativas en los países industrializados avanzados, alentaban los préstamos al extranjero, mientras que los precios en ascenso de las materias primas alentaban una rápida explotación y exportación de bienes como el petróleo. En 1973, la deuda exterior sólo era de \$33,900,000,000. de dólares, se vivía entonces, un segundo auge petrolero mexicano rompiéndose los niveles de producción fijados por el propio gobierno mexicano, en 1980, se alcanzó la cifra de producción de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2,250,000. barriles diarios y Petróleos Mexicanos proporcionó al fisco \$180,000,000,000. Fue entonces cuando sobrevino el derrumbe mundial del valor del crudo. El petróleo, generador del 75 por 100 de los ingresos nacionales, empezó a no poder cubrir por un lado el servicio de la deuda externa y por el otro, las importaciones indispensables para los tres sectores de la economía: agrario, industrial y de servicios. Así, el 22 de Agosto de 1982, se anunció a los acreedores la imposibilidad de México para cumplir las obligaciones inherentes a una deuda externa de \$87,588,000,000. de dólares con réditos del 15.86 por 100.

A finales de 1982, el Estado consiguió el diferimiento de pago de \$23,000,000,000. de dólares para Diciembre de 1984. Pero, a finales de 1982 y durante 1983 y 1984, se pactaron diversos empréstitos para hacer frente a problemas de liquidez y apuntalar las mermadas reservas de divisas, sumando la deuda mexicana el día 27 de Abril de 1984: \$107,999,250,000. dólares, sin contar pasivos de la banca "nacionalizada". A mediados de diciembre de 1984, ocurre la segunda caída importante de los precios de "oro negro", al pasar el precio del barril de 17 a 10 dólares de los Estados Unidos de America. La deuda exterior aumenta lenta e inexorablemente, hasta alcanzar a mediados de agosto de 1993, según estimaciones, casi \$120,000,000,000. de dólares, si suma esta deuda con los créditos internos (Tesobonos, Petrobonos, Certificados de la Tesorería, etc.) en poder de extranjeros, así como diversos pasivos, el total aproximado sería de \$240,000,000,000. de dólares.

3.2.- LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

Las expensas por administración, reparación y conservación de las partes comunes, así como los gastos originados en razón de innovaciones o mejoras del edificio común, estaban, en los albores del sistema de propiedad por pisos u por departamentos, a cargo de los distintos propietarios del inmueble, en proporción al beneficio directo, y estrictamente material que cada uno recibiera del aprovechamiento de los mismos. Así, el propietario de cada piso reparaba los muros a su altura mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último cargaba con la conservación de la techumbre. Este sistema fué substituido por el que es conocido como sistema Desgodets que "hacía contribuir a cada propietario al mantenimiento

de los tramos de escalera de que se servía, y solamente a éstos, lo cargaba a los propietarios de los pisos superiores. Según el sistema de Desgodets, en una casa de seis pisos, el propietario del sexto piso soportaría en su totalidad, el mantenimiento del último la escalera y, además, la mitad del penúltimo junto con el propietario del quinto, etc., el del primer piso no participaría más que al mantenimiento de un solo tramo por una sexta parte."⁹¹

Las soluciones aportadas a este problema, progresivamente fueron abandonado el individualismo originario para inspirarse en un verdadero espíritu colectivo. La mejor solución parece ser la que forma un conjunto con todas las cargas comunes y las divide entre los copropietarios según el valor de sus respectivos departamentos, este último criterio es el que adoptan la mayoría de las legislaciones modernas y es el sentir de la generalidad de los tratadistas contemporáneos. El Código de 1870, inspirado en el proyecto español de 1851, reglamentaba la propiedad por pisos sólo en vista del reparto de las cargas comunes, diferían nuestro Código y el Proyecto de Código Español de 1851, del Código de Napoleón, en lo que se refiere a la proporción con arreglo a la cual deberían contribuir los propietarios a la reparación y gastos que la escalera común ocasionara.

Decía nuestro Código de 1870 en su artículo 1120:

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

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

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

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

⁹¹ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 194.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

Una breve exégesis de este artículo hace ver que durante la vigencia del Código de 1870, las obligaciones de los dueños de los departamentos, quedaban en primer lugar regidas por la voluntad de los interesados, ya que las reglas contenidas en el Código Civil eran sólo de carácter supletorio y únicamente se aplicaban en ausencia de convenio. La ley mantenía tres criterios; el de igualdad, el de proporcionalidad al valor del piso y el de proporción al uso que se hiciera de la cosa. El de igualdad se aplicaba a los gastos relativos al pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos. El de contribución proporcional al valor del piso se establecía para las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común. El sistema de proporcionalidad al uso se aplicaba a las escaleras teniendo en cuenta la diferente altura de los pisos.

3.3.- LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

La palabra obligación tiene en la esfera de lo jurídico, en el orden civil, dos significaciones, una amplia y otra restringida, que es conveniente recordar, para evitar cualquier confusión lamentable, cuando se aborda el estudio o exposición del tema referente a las obligaciones civiles.

Por ello, en una exposición de esta naturaleza no hay por qué tratar de las obligaciones derivadas del derecho de sucesiones o del derecho de familia, porque éstas tienen su lugar apropiado, que no es precisamente el destinado a las "obligaciones civiles".

Cuando se hace referencia a las "obligaciones civiles", sin particularizar, se alude no a todas las obligaciones que en el campo del derecho se manifiestan, sino a aquel especial orden de obligaciones que se vienen estudiando tradicionalmente en las exposiciones del derecho civil bajo la rúbrica de derecho de obligaciones, esto debe ser tenido muy en cuenta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A este respecto Valverde escribió que si a todo derecho corresponde un deber en las múltiples relaciones jurídicas del derecho, es claro que en derecho civil hay derechos y obligaciones que caen dentro de la acción del derecho de familia del derecho de propiedad y del de sucesión "mortis causa", pues todos ellos son focos de irradiación de obligaciones que constituyen la urdimbre y la trama de la vía jurídica, de lo cual se infiere que si quisiéramos estudiar las obligaciones Jurídicas en todos sus aspectos, tendríamos que estudiar todo el derecho. En un sentido estricto, el nombre de obligación se reserva para la obligación independiente con propia y verdadera substantividad que surge en el comercio humano para facilitar el cambio de valores y servicios, excluyendo de su concepto todas las otras obligaciones que, o no son jurídicas, o no revisten exclusivamente la figura de estas entidades obligatorias. ⁹²

3.3.1.- CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.

Durante siglos, han sido repetidas las definiciones de la obligación civil formuladas por Justiniano y por Paulo. La primera dice: "la obligación es un vínculo de derecho por el que somos constreñidos con la necesidad de alguna cosa, según las leyes de nuestra ciudad." La definición de Paulo se expresa así: "La substancia de la obligación no consiste en que nuestro cuerpo haga algo, o en servidumbre nuestra, sino en que otro nos constriña a dar algo, bien haciendo, bien prestando." ⁹³

Como veremos, la obligación es considerada como un vínculo jurídico, como una relación jurídica y como una necesidad jurídica, según los diferentes, criterios sustentados por los tratadistas.

La obligación se define generalmente por los tratadistas como una relación jurídica constituida en virtud de ciertos hechos o actos entre dos o más sujetos, por la que uno, denominado acreedor, puede exigir de otro, llamado deudor, determinada prestación.

⁹² Pina Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles. Contratos en General. Volumen Tercero, Cuarta Edición. México, Editorial Porrúa. 1977. p. 23

⁹³ Ibidem. pp. 24-25.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En este sentido escribe Borja Soriano, que la obligación "es la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir al deudor",⁹⁴ sin embargo es conocido que los sujetos de la obligación pueden ser mas de dos.

Rojina Villegas por su parte, define la obligación diciendo que es "un estado de subordinación jurídica que impone al deudor la necesidad de ejecutar en favor del acreedor un hecho o una abstención de carácter patrimonial o moral".⁹⁵

Colin y Capitant definen la obligación como "una necesidad jurídica, por efecto de la cual una persona está sujeta a una prestación, ya positiva, ya negativa, es decir, a un hecho o a una abstención, o como dice el Código de Napoleón, a dar, hacer o no hacer alguna cosa".⁹⁶

Josserand escribe que "la obligación, o derecho personal, es una relación jurídica que asigna, a una o varias personas, la posición de deudores frente a otra u otras, que desempeñan el papel de acreedores y respecto de las cuales están obligadas a una prestación, ya positiva (obligación de dar o de hacer), ya negativa (obligación de no hacer)" considerada la obligación desde el lado del acreedor, es un crédito y considerada desde el lado del deudor, es una deuda, añadiendo que a veces la obligación se considera únicamente en este segundo aspecto, diciéndose, en tal sentido, que tal persona tiene que cumplir determinadas obligaciones con respecto a tal otra, que, desde luego, puede exigir las."⁹⁷

Por obligación o relación obligatoria debe entenderse, según Messineo, "una relación entre dos sujetos (al menos) en virtud de la cual uno de ellos (deudor: llamado, a veces, promitente) queda obligado, esto es, sometido a un deber, o comprometido frente al otro

⁹⁴ Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, México, Editorial Porrúa, 13ª Edición, 1994, p. 81.

⁹⁵ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo III México Antigua librería Robredo, 1962, p. 9.

⁹⁶ Colin y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil. Madrid T. III. P. 5.

⁹⁷ Josserand, Louis. Derecho Civil. Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Buenos Aires, Argentina T. II. Vol. I, 1943, p. 2.

(acreedor; llamado a veces, estipulante) a cumplir una prestación, o sea, a desarrollar una determinada actividad (comportamiento) patrimonialmente valorable y que atribuye al acreedor un correspondiente poder, que consiste en la pretensión a la prestación.”⁹⁸

Planiol sustenta: “La definición usual de la obligación es esta: un vínculo de Derecho por el cual una persona esta sujeta para con otra a hacer o no hacer una cosa”.⁹⁹ El mismo autor en otro lugar dice que la obligación “es una relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor tiene el derecho de exigir cierto hecho de otra que se llama deudor.”¹⁰⁰

Gutiérrez y González sostiene que: “La obligación lato sensu en su especie de derecho de crédito ya la definí como la necesidad jurídica que tiene una persona denominada obligado-deudor, de cumplir voluntariamente a favor de otra persona, denominada acreedor, que le puede exigir, una prestación de carácter patrimonial (pecuniaria o moral)”.¹⁰¹

Demófilo de Buen ha escrito, “sin designio de una definición perfecta, sino más bien como ensayo de esbozar el concepto de obligación, que las especiales, es decir, las privativamente civiles” pueden ser caracterizadas como relaciones entre personas, engendradas por actos aislados, en los que la voluntad libre juega un papel preponderante y cuyo fin se agota en determinada o determinadas prestaciones que debe hacer un obligado (deudor) a un titular.”¹⁰²

Para la suscrita, la obligación es la relación jurídica entre dos o mas personas, en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor.

⁹⁸ Pina Vara, Rafael de. Op.Cit. T. III. p. 26.

⁹⁹ Planiol Op. Cit. T. II, Num. 156.

¹⁰⁰ Ídem. T. I, Num. 2154.

¹⁰¹ Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. México, Editorial Porrúa. 12ª Edición. Tercera Reimpresión. 1999 p.103.

¹⁰² Pina Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles, Contratos en General Volumen Tercero, Cuarta Edición. México Editorial Porrúa 1977. pp. 26-27.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.3.2.- LOS ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.

Los elementos esenciales de toda obligación, es decir, los requisitos necesarios para su existencia, son: los sujetos, la relación jurídica, el objeto. (la patrimonialidad solo para algunos autores).

3.3.2.1.- LOS SUJETOS.

Los Sujetos de la Obligación son el acreedor y el deudor.

El acreedor se encuentra en una situación de preeminencia respecto al deudor; el primero es el titular del crédito, del que dimana el derecho a recibir la prestación ya exigirla, en su caso; el segundo, como consecuencia de su posición de deudor, desde el momento en que la obligación nace, queda obligado a su cumplimiento en los términos en que se haya convenido.

3.3.2.2.- LA RELACIÓN JURÍDICA.

La existencia de una obligación supone siempre la de una relación. Obligación y relación van inseparablemente unidas, sin relación no hay obligación.

La relación obligatoria, dice Messineo: "constituye una peculiar situación jurídica, respecto de los sujetos que participan de ella, y de la cual nacen deberes, de un lado, y derechos, de otro. A veces, añade, pudiendo la obligación encontrar su origen en un negocio jurídico de contenido particular (contrato llamado de prestaciones recíprocas) es posible que cada uno de los sujetos sea al mismo tiempo, deudor y acreedor"¹⁰³.

El vínculo obligatorio, se caracteriza por su temporalidad; está, consiguientemente, destinado a extinguirse. No solamente, escribe Trabucchi: "porque el derecho de crédito está

¹⁰³ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. T III. p. 40.

sometido a la regla general de la prescripción extintiva, ni tampoco porque esté ligado a la persona del deudor, sino, sobre todo, porque la obligación tiende a agotarse con la realización del contenido de la prestación."¹⁰⁴

3.3.2.3.- EL OBJETO.

La palabra prestación designa el objeto de la obligación, esto es, el comportamiento positivo o negativo que el deudor debe observar en favor del acreedor. La prestación ha de revestir los caracteres siguientes:

a) Que sea determinada, lo que importa realmente es que la determinación no sea dejada sólo al arbitrio del acreedor o del deudor. La determinación de la prestación constituye, en relación con el deudor, una garantía de que no le podrá ser exigido ni más ni menos de aquello a que se encuentre obligado.

b) Que sea posible, física y jurídicamente. Los juristas de todos los tiempos han reconocido, sin excepción, que para que la prestación sea exigible, debe ser posible, regla que tiene un valor universal.

c) Que sea lícita. La licitud, con referencia a la prestación, tanto quiere decir como legalidad. Prestación lícita es, por consiguiente, aquella que no choca con ningún precepto del derecho positivo, ni con ninguna norma moral, ni contraría el orden público. Toda prestación que no se oponga ni directa ni indirectamente a las normas aludidas, es lícita y, por lo tanto, exigible.

LA PATRIMONIALIDAD.

Este requisito no es admitido unánimemente ni por la doctrina ni por las legislaciones, según algunos autores, la prestación que forma el objeto de la obligación debe ser susceptible en sí misma de apreciación pecuniaria, y además, presentar alguna ventaja apreciable en dinero para el acreedor, el cual ha de tener un interés de esta naturaleza en el cumplimiento de la prestación, y no sólo un interés de afección; otra posición afirma que no toda prestación debe

¹⁰⁴ Ibidem. p. 40.

tener necesariamente un valor patrimonial, y finalmente, se conoce la tesis según la cual las obligaciones siempre han estado comprendidas en el derecho patrimonial, por lo que la prestación que constituye su objeto debe tener valor económico, debe ser valuable en dinero, sin que ello signifique que deba consistir para el acreedor en un aumento efectivo de sus bienes económicos, bastando con que el objeto pertenezca a la esfera patrimonial, que sea susceptible de obtenerse con dinero, no siendo necesario que el interés del acreedor sea de carácter patrimonial, pudiendo serlo naturaleza moral o de afección, posición esta última que, a juicio de Borja Soriano "es la que debe tenerse en cuenta para interpretar en este punto el Código civil para el Distrito Federal vigente." ¹⁰⁵

3.3.3.- LAS FUENTES DE LA OBLIGACIÓN.

Veamos ahora, una clasificación de las fuentes de las obligaciones, a saber:

- Contrato.
- Declaración unilateral de voluntad.
- Enriquecimiento ilegítimo.
- Gestión de negocios.
- Hechos ilícitos.
- Responsabilidad objetiva.
- Riesgo profesional.

3.3.4.- EL PAGO.

El cumplimiento de la obligación se define como la realización voluntaria por parte del deudor de aquello a que está obligado. Los sentidos en que se toma la palabra pago son tres: uno amplio, en el que se comprenden todos los medios de extinguirse las obligaciones (demasiado amplia); otro más restringido, referido a la entrega de la cosa debida, a la ejecución del hecho material, al cumplimiento, en suma, de la obligación, y otro más limitado todavía,

¹⁰⁵ Borja Soriano, Manuel. Op.Cit. p. 82.

que equivale a la entrega de dinero (demasiado limitada). Con la palabra pago se ha de entender toda satisfacción; decimos que paga el que hace lo que prometió hacer.¹⁰⁶ En realidad, el que paga, cumple; el que cumple es porque ha pagado.¹⁰⁷

Ahora bien, la obligación de pago de las cuotas del condominio es de naturaleza real y no personal según nos lo explica el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito en los siguientes términos:

"Séptima Epoca

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 217-228 Sexta Parte

Página: 164

CONDominio. CUOTAS PACTADAS ENTRE LOS CONDOMINIOS. SU PAGO ES EXIGIBLE A LAS PERSONAS QUE SE SUSTITUYAN A AQUELLOS. De conformidad con el artículo 40 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, acorde en la parte relativa con el artículo 1160 fracción IV del Código Civil para el Estado de Puebla en vigor, los créditos a cargo de los condominios respecto de los locales del inmueble se harán exigibles a quienes los sustituyan, pues la acción derivada de la falta de pago de las cuotas convenidas entre ellos son de naturaleza real y no personal.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 901/86. Adriana Budib Castillo. 19 de mayo de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Gómez Mercado. Secretaria: María de la Paz Flores Barruecos.

Nota: En el Informe de 1987, la tesis aparece bajo el rubro CONDOMINIO, LA FALTA DE PAGO DE CUOTAS PACTADAS ENTRE LOS CONDOMINIOS, ES EXIGIBLE A LAS PERSONAS QUE SE SUSTITUYAN A AQUELLOS."

Existen en nuestro derecho positivo actual, nos dice Borja Martínez Manuel, citando a su vez a Bonnacase: "bajo el nombre de obligaciones reales o propter rem, obligaciones enteramente distintas: por una parte, de las obligaciones personales u obligaciones propiamente dichas, por otra parte, de los derechos reales. Estas obligaciones consisten esencialmente en la necesidad para el deudor de ejecutar un acto positivo o negativo exclusivamente en razón y en

¹⁰⁶ Ulpiano, Digesto, I., 16. citado por De Pina Vuru, Rafael. Op. Cit. T. III. p 111.

¹⁰⁷ De Pina Vuru, Rafael. Op. Cit. T. III. p. 111.

la medida de una cosa que detenta; dichas obligaciones se transmiten, en consecuencia, ipso-jure a los detentadores sucesivos de la cosa¹⁰⁸

La obligación real, agrega Bonnecase, es accesoria de un derecho real principal y refiriéndose a esta proposición afirma que son obligaciones propter rem: "La obligación, para los copropietarios de una casa en la que la propiedad está dividida por pisos, de participar en las reparaciones y reconstrucciones en las condiciones que fija el artículo 664, salvo título en contrario y bajo reserva de derecho de abandono."¹⁰⁹

Las llamadas obligaciones ambulatorias dice Rafael de Pina, "también denominadas, ab rem y propter rem, obligaciones éstas que son consideradas como cargas reales y que se derivan bien de la titularidad de un derecho de naturaleza real como la propiedad, la posesión, etc."¹¹⁰

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en ejecutoria de 12 de Junio de 1957, Amparo directo 2576/1956, ha declarado que las obligaciones propter rem se distinguen de las personales: a) Porque siendo éstas autónomas por cuanto no dependen de la existencia de una cosa, *propter rem* sí dependen estrictamente de una cosa en relación a la cual se presentan como cargas. b) Porque el sujeto pasivo de las *propter rem* permanece obligado en tanto que posea la cosa, siendo así que desaparece la obligación de dicho sujeto si la cosa se destruye, o si se transmite aun tercero éste será quien reporte la obligación y ya no aquél, puesto que lo estuvo sólo en tanto que era propietario o poseedor, y de donde precisamente se saca la consecuencia de que las obligaciones propter rem se extinguen por el abandono de la cosa sobre la que recaen, mientras que las obligaciones personales jamás pueden extinguirse o eludirse por dicho abandono, ya que son inherentes de la persona del deudor y no de la cosa de que éste es propietario o detentador. c) Porque en las obligaciones *propter rem* la responsabilidad del sujeto pasivo tiene por límite el monto o valor de la cosa afectada, en tanto que en las obligaciones personales el deudor responde con todos sus bienes presentes o futuros,

¹⁰⁸ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 200.

¹⁰⁹ Ibidem. p. 200.

¹¹⁰ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. T. III. p. 39.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

hecha excepción de aquellos que conforme a la ley son inalienables e inembargables. d) Porque en tanto que el cambio de deudor en las obligaciones personales sólo puede existir si es que el acreedor lo consiente, expresa o tácitamente, en las propter rem dicho cambio no requiere el consentimiento del sujeto activo, sino que se produce por la simple transmisión del dominio o de la posesión de la cosa.¹¹¹

En las obligaciones reales, dada la dependencia absoluta que guardan con una cosa determinada, el sujeto pasivo de las mismas permanece obligado entretanto exista la cosa. Asimismo, si ésta se transmite a un tercero, será éste quien reporte esos deberes jurídicos quedando liberado el anterior propietario o poseedor que sólo lo estaba en su categoría de propietario o poseedor y no en su individualidad misma. En las obligaciones reales se presenta la institución del abandono que es privativa y peculiar de tales obligaciones reales. En efecto, ninguna obligación personal puede extinguirse o eludirse por abandono de la cosa. Esto es, en las obligaciones personales, ejemplo: deudor en los derechos de crédito, el vínculo está directamente establecido sobre la individualidad misma del deudor, de tal manera que no puede ser substituido por un nuevo obligado sino por virtud del consentimiento expreso o tácito del acreedor. Por otra parte, en las obligaciones reales o propter rem, Ejemplo: obligación de pago de cuotas del condómino, la vinculación jurídica se establece no sobre la individualidad misma del obligado, sino en relación con una categoría jurídica Vgr: condómino, en su calidad de propietario o poseedor de la cosa. Por este motivo, el cambio de sujeto pasivo sigue normas jurídicas fundamentales diversas. El efecto dependerá de que cambie esa categoría jurídica, a fin de que sea el nuevo propietario o poseedor quien reporte las cargas reales consiguientes. Ya hemos indicado que en las obligaciones personales sólo puede existir un cambio del sujeto pasivo por consentimiento expreso o tácito del acreedor. En las obligaciones reales, por el contrario, ese cambio se produce por la transmisión del dominio o de la posesión originaria en lo que se refiere a los deberes jurídicos del propietario de una cosa gravada. Por lo tanto, no se requiere el consentimiento del sujeto activo para que se opere esa transferencia.¹¹²

¹¹¹ Ibidem. p. 39.

¹¹² Cfr. Rojas Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Bienes Derechos Reales y Sucesiones, México. Editorial Porrúa. 28ª Edición. 1997 pp. 61, 62, 65.

Como consecuencia de su carácter de obligaciones reales, las obligaciones provenientes de gastos originados en el condominio, seguirán siempre al dominio de los respectivos departamentos aun cuando se transmitan a terceros.

3.3.5.- IMPOSSIBILIDAD DE RENUNCIA DEL PAGO.

Hauchamps, Cambron y Julliot, opinan que el propietario no puede sustraerse a las cargas derivadas de la copropiedad de las cosas afectas al uso común de los diversos pisos o departamentos, por el abandono de su propiedad privativa y de su parte en las cosas comunes, toda vez que, en su opinión constituyen verdaderas obligaciones personales, si no se deduce lo contrario de una convención o de la escritura. ¹¹³

Aunque por distintas razones, Manuel Batlle Vázquez también se muestra partidario de la prohibición absoluta de la facultad de abandono. Los tribunales italianos en algunas ocasiones han admitido esta doctrina (la renuncia a la obligación) y el razonamiento que les sirve de base, es "los gastos a los cuales el condómino no puede sustraerse son los necesarios a la conservación y reparación de la cosa común, pero los inherentes al uso y goce de los mismos deben ser correlativos a tal uso y goce; la mayoría de los conductos no puede imponer a los disidentes el uso de la cosa común y que el conducto que se abstiene del uso no puede ser constreñido a dar una compensación por una utilidad que no ha tenido". El propio Batlle Vázquez, refuta los razonamientos anteriores en estos términos: "no sólo la solución es complicada, sino absurda y rechazable, si se cree que la mayoría no puede imponer a los disidentes el uso de la cosa común, no se sigue como consecuencia que la minoría disidente pueda imponer a la mayoría que no use la cosa común o cargue con el perjuicio de los mayores gastos que derivan, por ejemplo, de una instalación de calefacción construida para un número de radiadores mayor que el que efectivamente se usa". ¹¹⁴

¹¹³ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 202.

¹¹⁴ Ibidem. p. 202.

Este último criterio es el que sigue la ley mexicana cuando en su artículo 20 preceptúa que: "Art.- 20.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y demás disposiciones legales aplicables."

3.4.- EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

La falta de cumplimiento de las obligaciones del condominio da origen a sanciones ordinariamente civiles. La primera sanción que establece la ley es la que se refiere a las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, pues ordena que en este caso las cantidades debidas causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento:

"Art.-60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento."

Cabe hacer mención que en anteriores legislaciones de la materia, vistas en el capítulo II, los referidos intereses no podían rebasar el interés legal o la tasa líder publicada por el Banco de México y no podían ser capitalizables. Sin embargo, la redacción de la ley vigente deja a los propietarios en libertad para fijar a su arbitrio los intereses que deben causar las cuotas no pagadas oportunamente.

El citado artículo 60 en su segundo párrafo, establece: "Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago." Dicho párrafo bien podría corresponder a el artículo 43 de la ley de 1954, (El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.) asimismo tal párrafo segundo también corresponde a los artículos 38 tanto de la ley de 1972 como del decreto del 23 de Junio de

1993, coincidiendo todos en que el condómino que no cumpla sus obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que ocasione.

Ahora bien, para hacer efectivo el cobro de las cuotas o de los gastos, nuestra ley otorga fuerza ejecutiva al estado de Liquidación de adeudos: "Art. - 60.-...Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago." Este tercer párrafo, antes transcrito, del artículo 60 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, como ya se vio en el capítulo II, corresponde a el segundo párrafo del artículo 37 de la ley de 1972, y al tercer párrafo del artículo 60 de la ley de 1998, siendo muy similares entre si, lo destacable es que en la ley de 1972, eran el administrador y el presidente del comité de vigilancia los "funcionarios" que certificaban la parte relativa, del acta de asamblea o del reglamento del condominio en donde se determinaban las cuotas a cargo de los condóminos, y en cambio en la ley de 1998 y el referido decreto del año 2000, dicha certificación queda a cargo de Fedatario Publico o de la Procuraduría Social, en la ley de 1998 en lugar de decir "trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil" (como si se dice en la ley de 1972 y en el decreto del año dos mil; dice la ley de 1998: "trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil", como ya se dijo en el segundo capítulo de este trabajo, considero que es técnicamente mas correcto que se diga "trae aparejada ejecución" que "acción" pues el término "ejecución" implica una mas clara idea de cobro inmediato.

Como ya se vio en el capítulo II, el artículo 42 de la ley de 1954, corresponde a los artículos 41 de la ley de 1972, y 41 del decreto del 23 de Junio de 1993, de estos artículos se puede desprender que el legislador pretendía que fuesen resueltas con celeridad las controversias entre condóminos, al ordenar que tales controversias se tramitasen y decidieran

en juicio sumario o arbitraje respectivamente, resultando interesante el segundo párrafo del artículo 41 del decreto del 23 de Junio de 1993, que establecía que los convenios suscritos entre los condóminos con su administración, que constaren por escrito, traían aparejada ejecución, como también ya se dijo, considero esto último como un acierto.

Actualmente el capítulo IV del Título cuarto, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal, para intervenir en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador, por la vía de la conciliación o del arbitraje, sin embargo, insisto en que los procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, aun cuando pudiesen tener una buena intención conciliatoria, en la praxis retardan la obtención del pago de las cuotas a cargo de los condóminos morosos, toda vez que agotados estos procedimientos todavía deberá, salvo el caso del cumplimiento voluntario, acudirse ante el juez competente.

Como ya se vio en el capítulo II de este trabajo, el artículo 41 tercer párrafo de la ley de 1954, así como el artículo 43 de la ley de 1972, y el 64 de la ley de 1998, coincidían en que los departamentos o unidades de propiedad exclusiva garantizaban, como garantía real, los créditos de cualquier obligación relacionada al condominio, incluso la ley de 1998 lo establecía como un gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca, también se dijo que se considera un grave error que se haya derogado el artículo 64 en el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, toda vez que de por si es difícil el cobro de las cuotas a los morosos y derogando este artículo o sea el artículo 64, se beneficia indebidamente a los condóminos incumplidos, en perjuicio del condominio, sin tomar en cuenta sus grandes necesidades económicas, desde mi punto de vista sería mejor que la unidad de propiedad exclusiva garantizase como antaño, como garantía real, las obligaciones de cualquier tipo relacionadas al condominio, siendo bastante adecuado que tales créditos gocen de garantía real sobre los departamentos o unidades de propiedad exclusiva, pues entonces, no importa su transmisión por el motivo que sea, a terceros.

Negri comentando un precepto semejante de la ley Argentina, dice "que el adquirente de un departamento, sea como heredero, legatario, comprador o adjudicatario, responde con el valor de aquél a las deudas que hubiere contraído su antecesor como componente del consorcio, y esta disposición se justifica por el hecho de que los bienes comunes son un accesorio de la propiedad exclusiva y ésta responde de las obligaciones adquiridas por la existencia o funcionamiento de aquellos." ¹¹⁵

No es óbice para llegar a la anterior conclusión el hecho de que el artículo 61 de la legislación de la materia vigente, establezca que: "Art.- 61.-...El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente." Pues de todas formas se elimina el que sea el departamento o *unidad de propiedad exclusiva* el que garantice los créditos relacionados a las obligaciones que se originen en relación al condominio.

Es pertinente que los créditos que tengan su origen en los gastos del condominio sean pagados preferentemente con el valor del departamento, y sería adecuado, que los muebles y demás "objetos" que se encuentren en una unidad de propiedad exclusiva (departamento) se presuma pertenecen al propietario o usuario, solidario del "condómino propietario", según el artículo 21, salvo prueba en contrario.

Como se recordara (capítulo II de este trabajo) anteriormente el propietario que reiteradamente no cumplía con sus obligaciones podía ser demandado y condenado a vender sus derechos en pública subasta, este artículo, tiene su origen en el primer inciso del artículo 18 de la ley alemana de 15 de Marzo de 1951 que dice: "Si el propietario de un departamento ha infringido gravemente los derechos de otros, con el incumplimiento de sus obligaciones, éstos, si consideran que no sea posible la subsistencia de la comunidad con él, lo podrán obligar a

¹¹⁵ *Ibidem* p. 205.

enajenar su propiedad." Esta sanción no se limitaba al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, sino que se extendía a la infracción del deber de ejercitar la propiedad con las limitaciones que le imponen: la ley, el reglamento y las escrituras.

También se dijo en el multicitado capítulo segundo de esta tesis, que tanto los artículos 44 de la ley de 1954, 38 de la ley de 1972 y 38 del decreto del 23 de Junio de 1993, establecían que el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones podía ser obligado a vender sus derechos hasta en subasta pública, por acuerdo aprobatorio de las tres cuartas partes de los condóminos, del 75% de los condóminos, o de quienes representasen un mínimo del 75% del valor del inmueble (respectivamente) esta disposición fue criticada por su severidad, y finalmente se eliminó de la ley, sin embargo se insiste en considerar que los condóminos tienen derecho a no ser obligados a vivir con personas negativas que reiteradamente no cooperan ni cumplen con sus obligaciones, generándose todo tipo de conflictos, como ya se dijo, en la praxis, las actitudes de algunos condóminos hiper-morosos y desobligados han ocasionado incluso hechos de lamentable violencia extrema, pues los condóminos cumplidos llegan a tal hartazgo e impotencia ante las burlas de los abusivos, y lo lento de la impartición de la Justicia, que se han suscitado lesiones e incluso homicidios. Por ello, considero una falta de justicia e incluso de respeto para los condóminos responsables, la tolerancia de actitudes reiteradamente nocivas, por lo que creo que fue un error del legislador el eliminar la disposición en comento pues gracias a ella o los condóminos altamente nocivos corregían su actitud o corrían el riesgo de ser obligados a vender sus derechos, lo cual creo justo, incluso creo que el porcentaje exigido era alto (75% del valor del inmueble), pues pienso que es suficiente con el 51%, esto sin perjuicio de respetar plenamente la garantía de audiencia del condómino infractor.

En lo relativo a el caso de que si quien no cumple con sus obligaciones (el infractor) fuese un ocupante no propietario, caso previsto por el artículo 43 segundo párrafo de la ley de 1954 y el artículo 39 de la ley de 1972, el administrador le demandaría, llamando a juicio al propietario, o (previo consentimiento del condómino) respectivamente, la desocupación del departamento, requiriéndose en el caso de la ley de 1954, del acuerdo de las tres cuartas partes

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de los demás propietarios, requisito este último, que no exige la ley de 1972, estableciendo en cambio, la ley de 1972, que si el condómino propietario se opusiere a que se demande al ocupante incumplido la desocupación se procedería contra este (el propietario) y el ocupante "... en términos del artículo anterior..." o sea el Artículo 38 de la ley de 1972, esto es, se les demandaría para obligarlos a vender sus derechos en subasta pública.

Como ya se decía, en el segundo capítulo de este trabajo, sostengo que el propietario y/o el poseedor u ocupante de un departamento o unidad de propiedad exclusiva, deben ser solidarios de manera indistinta y mancomunada para responder por las obligaciones relativas al condominio, ello por una razón práctica, por una parte dada la difícil situación económica por la que atraviesan la mayoría de los condominios, de esa forma se facilitaría el cobro de las cuotas relativas a los diversos fondos y contribuciones del condominio, sin perjuicio del derecho de quien pague, a repetir contra tercero y por otra parte, sostengo firmemente que todo aquel que sea propietario, habitante, usuario, arrendatario u ocupante de una unidad de propiedad exclusiva en un condominio debe cumplir con las obligaciones inherentes al mismo, por ejemplo, usar la propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. (Art. 19) y abstenerse de restringir el derecho de los demás (Art. 18). Por ello, considero un acierto del legislador el que en la actual legislación de la materia condominal, el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establezca que: "en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.", pues ello definitivamente beneficia al condominio en sí y a sus condóminos al volver solidario de las obligaciones de los propietarios a los usuarios.

El artículo 36 del decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, establece que:

"Art.-36.- se suspenderá a los condóminos el derecho a voto conservando siempre el derecho de voz previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general en los siguientes casos:

- 1.- Por la falta de pago de dos cuotas o mas para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II.-La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.”

Como ya lo comentaba en el segundo capítulo de este trabajo, este artículo en comento ha sido muy criticado por violar la garantía de audiencia de los condóminos morosos o contumaces al quitarles (mas bien, suspenderles) su derecho a voto, sin juicio previo, sin embargo, es evidente que el legislador pretende con esta disposición obligar a los incumplidos a cooperar con el condominio, en el caso concreto estoy a favor de esta suspensión por severa que pudiese parecer, no se debe olvidar que el condómino recupera de inmediato su derecho a voto, con solo pagar lo debido, por otra parte, debe recordarse que el artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, vigente, dispone que las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, de donde se desprende la firme intención del legislador de posibilitar presionar a los morosos para lograr el pago de las diversas cuotas a su cargo, en beneficio de la colectividad de los condóminos, además, como ya se decía, solo se suspende el derecho a voto del incumplido, conservando este su derecho a voz, además de que previamente debe notificarse al moroso y este puede manifestar lo que a su derecho convenga, y aún es necesaria para que proceda la suspensión, la aprobación del órgano máximo de condominio que lo es la Asamblea General, por lo que no creo que se viole la Constitución en este caso, ni creo que se deje al moroso en estado de indefensión, además de que en otras ramas del derecho, como el derecho penal, por ejemplo, es posible dictar una Orden de Aprehensión contra una persona, algo sumamente serio, en comparación con **suspender** un derecho a voto, sin oírle previamente en su defensa, y no por ello se viola la constitución, puede alegarse, que es excesiva la comparación y que son muy diversos los principios y valores que rigen y tutela el derecho penal, sin embargo, el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva, es un

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

enorme problema, que solo en el Distrito Federal afecta a millones de personas y que se agrava día a día, generándose infinidad de problemas sociales, problemas que incluso ponen en peligro la salud y calidad de vida de quienes tienen necesidad de vivir en condominios, pues por falta de mantenimiento la gente vive en inmuebles inseguros, sin extintores contra incendio siquiera, pues no hay para comprarlos, sin luz en las áreas comunes, pasillos, andadores, estacionamientos, lo cual fomenta toda clase de criminalidad y delincuencia, con amenazas de corte de energía eléctrica de las bombas que surten de agua a todos los condóminos y no solo a los morosos, con instalaciones de gas inseguras, sin vigilancia, en inmuebles sucios y antihigiénicos, con estructuras débiles y deterioradas por los años y los temblores, imperando la ley del mas fuerte, que privatiza estacionamientos y áreas comunes, generándose conflictos y rencores entre los cumplidos y los morosos que incluso ha pasado de las palabras a los hechos o sea a las lesiones con armas de todo tipo, es tan grave el problema, que ni siquiera se cuenta con medios para pagar sueldos de empleados de limpieza, jardineros, electricistas, plomeros etc. ni mucho menos para pagar honorarios de abogados que demanden a los morosos, generándose un círculo vicioso: sin recursos no hay demandas, sin demandas no hay recursos, así los condóminos morosos viven parasitariamente, aprovechándose de los condóminos cumplidos, gozando de todos los servicios del condominio, y defraudando y abusando al no pagar, pero sí utilizar, consumir y servirse de energía eléctrica y agua, etc. sin preocuparse, ya hasta ahora, resulta muy difícil obligarles a cumplir con su obligación de pago.

El artículo 87 de la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece diversas multas por la contravención a los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49, de esa misma ley, a mi criterio, ninguno de esos artículos se refieren al incumplimiento de pago de cuotas de administración, mantenimiento y reserva, (efectuado por parte de los condóminos), sólo se relacionan con el tema, las fracciones XVI, XVII, XIX y XX del artículo 43 que establecen como función del administrador:

“XVI.-Exigir con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda.

XVII.-En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades para pleitos, cobranzas, y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley.

XIX.-

...

iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones.”

XX.-

...

Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente ley, y las demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.”

y la fracción VIII del artículo 49 de la misma ley de propiedad en condominio citada, que establece como función y obligación del comité de vigilancia: “Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones”, sin tratar, ninguna de esas fracciones citadas, propia o específicamente del tema del incumplimiento de pago, por parte de los condóminos.

3.5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

El efecto de las obligaciones es doble: General y particular. El efecto general se manifiesta en su cumplimiento, la ejecución (efecto particular) se da en caso de omisión del cumplimiento. Ambos efectos de las obligaciones, el general y el particular, se derivan del estado de sujeción en que en virtud del vínculo creado por las mismas se encuentra el deudor - sujeto pasivo- frente al acreedor -sujeto activo- y en virtud del cual aquél debe realizar la prestación en los términos en que la haya contraído, respondiendo del cumplimiento con todos sus bienes, presentes y futuros, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargable según dispone expresamente el artículo 2964 del Código civil

para el Distrito Federal y es que si los bienes futuros no debiesen responder, el deudor se las arreglaría para diferir la entrada de los nuevos bienes en el propio patrimonio, hasta el momento en que su deuda hubiese prescrito, con lo que resultarían perturbadas las normales relaciones económicas.

Es bien sabido que la falta de cumplimiento, lleva aparejada la posibilidad de la ejecución judicial, en los términos previamente establecidos por el legislador, el efecto normal, pues, de la obligación, consiste en su cumplimiento. Este se ha dicho que puede ser voluntario o forzoso, pero, en realidad, el llamado forzoso no es cumplimiento, sino ejecución.

El derecho que surge de la obligación a favor del acreedor, "sería a menudo ilusorio si éste sólo contara con la honradez de su deudor, con su cumplimiento espontáneo, por buena voluntad o por imperativo de la conciencia. En realidad, la compulsión no es un elemento de la obligación sino, más exactamente, una consecuencia del incumplimiento."¹¹⁶

En el caso a estudio, el artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece las bases para el cobro de las cuotas relativas al condominio, por la vía ejecutiva civil, en los siguientes términos:

"Art.-60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el

¹¹⁶ Pina Vava, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles, Contratos en General Volumen Tercero, Cuarta Edición. México Editorial Porrúa 1977. pp. 30-31.

reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago."

Además el pago de las cuotas puede demandarse en la vía Ordinaria Civil, Pago de Pesos, con base en los artículos 35 fracción V, 43 fracciones IX, XVI, XVII, XIX y XX; 53 fracciones III y XV; 56, 57 y 60 primer párrafo, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

3.8.- LA ACCIÓN.

En los albores de la humanidad, los hombres primitivos reaccionaban ante los ataques con respuestas instintivas, repeliéndolas y logrando la salvaguarda de sus intereses. La justicia estaba depositada en manos de los individuos quienes defendían por sí, sus derechos. Mas tarde, el hombre se organizó en tribus e hizo mas sólidos los lazos de unión con la propia familia y la comunidad, así, las reacciones, cuando se produce una agresión, ya no son individuales sino sociales, la tribu protege y veng a sus miembros, por su parte los individuos reconocen como su deber el proteger y vengar a los suyos, la reacción para la defensa en un primer momento es sin mesura, con posteridad va limitándose hasta la medida exacta de la ofensa (Talión); y surge además, la composición, figura por la cuál es posible evitar la venganza, por medio de un pago a manera de indemnización, por el daño causado. Al desarrollarse las religiones, los dioses entraron de lleno en las controversias; al jurarse, se ponía a Dios por testigo y la violación a tal juramento ofendía y provocaba la ira de la divinidad: la comunidad castigaba ahora en su nombre. Cuando al paso del tiempo nace el Estado, éste traspasa a los jueces el manejo de los conflictos, el poder público comenzó a intervenir en los conflictos buscando objetividad e impidiendo la venganza de los particulares; así se fue reservando paulatinamente para el poder público la solución de los mismos, hasta que finalmente se hizo exclusivo de éste el arreglo directo de las controversias, y por lo tanto,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

el particular no podía ya hacerse justicia por su propia mano, tenía que recurrir a los órganos jurisdiccionales para que estos decidieran si lo que reclamaba era justo y legal, este es el origen de la "Acción".

James Goldschmidt, da la siguiente definición "La acción o derecho de obrar procesal (con la pretensión a una sentencia) es un derecho público subjetivo, dirigido contra el Estado para obtener la tutela jurídica del mismo, mediante sentencia favorable."¹¹⁷

PESCATORE: "La acción es la garantía judicial, o sea la facultad de pedir a los tribunales el reconocimiento a la ejecución de un derecho."¹¹⁸

GLASSON: "La acción es el derecho reconocido a toda persona de reclamar en justicia lo que le pertenece o se le debe."¹¹⁹

Debe tomarse en cuenta, al respecto, lo siguiente:

- 1.- No debe confundirse la acción con la instancia; ésta es el ejercicio de aquélla.
- 2.- Aunque la acción participa de la naturaleza del derecho que garantiza, no es idéntica a ese derecho.
- 3.- La acción supone el incumplimiento de una obligación o la violación de un derecho.
- 4.- La ley emplea la palabra acción en diversos sentidos; unas veces como derecho, otras como procedimiento, y en ocasiones como demanda.
- 5.- La acción es un valor económico que forma parte de nuestro patrimonio. Puede ser cedida y transmitida por título oneroso o gratuito.
- 6.- Mediante las acciones no siempre se obtiene lo mismo que se obtendría mediante el ejercicio del derecho. El acreedor de una cosa cierta, que ha perecido, no puede demandar la cosa, sino únicamente su precio; El acreedor de prestación de hecho que sólo puede cumplir el obligado, tampoco puede exigir la ejecución forzosa de la

¹¹⁷ Pallares, Eduardo. Tratado de las Acciones Civiles. México. Editorial Porrúa. 1981. p. 29.

¹¹⁸ Ibidem. p. 33.

¹¹⁹ Ibidem. p. 33.

obligación, sino tan sólo el pago de daños y perjuicios producidos por el incumplimiento.

7.- El requisito del interés es de orden público porque concierne a la economía del procedimiento, y tiene por objeto evitar que los tribunales trabajen inútilmente.

8.- Para que el ejercicio de la acción sea legítimo, es indispensable que se realice por el dueño del derecho a que se refiere la acción o por su representante legítimo. Esto se llama tener calidad.¹²⁰

3.7.- EL PROCESO.

Se entiende por proceso un conjunto complejo de actos del estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación substancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo. El concepto de proceso, es el resultado de una verdadera suma procesal, que el maestro Cipriano Gómez Lara esquematiza a través de la siguiente fórmula:

$$A + J + A 3 o s = P \quad ^{121}$$

La anterior fórmula comprende la suma procesal, significaría que la acción, más la jurisdicción, más la actividad de terceros, da como resultado el proceso.

Los actos del Estado son ejercicio de jurisdicción; los actos de las partes interesadas son acción, en el sentido de la doble pertenencia de la misma, es decir, la acción entendida como actividad tanto del actor como del demandado; y, finalmente, los actos de los terceros, que son actos de auxilio al juzgador o a las partes y que convergen junto con la jurisdicción y junto con la acción dentro del mismo proceso para llegar al fin lógico y normal de éste, que es la sentencia.

¹²⁰ Pallares Eduardo. Tratado de las Acciones Civiles. México, Editorial Porrúa. 1981. pp. 29,33,107,108,109.

¹²¹ Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. México, UNAM. pp. 123.

"El proceso tiene como causa el no-orden, ya que si imaginamos por un momento una sociedad sin interferencias, reinando el orden, arrebataríamos al proceso toda razón de ser. Y finalmente, tiene por objeto la vuelta al orden, forzando la ejecución de las actividades compatibilizadoras. Alcalá-Zamora y Castillo dice que: 'todo proceso arranca de un presupuesto (litigio), se desenvuelve a lo largo de un recorrido (procedimiento) y persigue alcanzar una meta (sentencia) de la que derive un complemento (ejecución)'. Todo proceso contiene esas dos etapas o esos dos momentos (instrucción y juicio). Es decir, (instrucción) es toda una primera fase de preparación, precisamente por eso se llama instrucción, para permitir al Juez o tribunal la concentración de todos los datos, elementos, pruebas, afirmaciones y negativas y deducciones de todos los sujetos interesados y terceros, que permitan, como ya se ha dicho, que el Juez o tribunal este en posibilidades de dictar la sentencia. En otras palabras, la primera gran fase de instrucción, es aquella en la que las partes exponen sus pretensiones, resistencias y defensas; y en que, las partes, el tribunal y los terceros, desenvuelven toda la actividad de información y de instrucción al tribunal, haciendo posible que éste tenga preparado todo el material necesario para dictar sentencia. Así se llega pues a la segunda etapa o parte del proceso, que es el juicio y que entraña el procedimiento a través del cual se dicta o pronuncia la resolución respectiva.¹²²

Luego, el fin normal del proceso es la obtención de una sentencia que, en forma vinculativa, resuelva entre las partes una controversia sobre derechos substanciales.

Las etapas en las que se divide el proceso, son a saber:

I.-Instrucción.

Etapas de la instrucción:

a) Etapa postulatoria. En esta etapa las partes en el proceso plantean sus pretensiones y resistencias, relatan los hechos, exponen lo que a sus intereses conviene y aducen los fundamentos de derecho que consideran les son favorables.

b) Etapa probatoria. Esta etapa a su vez se desenvuelve en los siguientes momentos:

1° Ofrecimiento de la prueba.

¹²² Cfr. Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso. México, UNAM. pp. 124-128.

2º Admisión de la prueba.

3º Preparación de la prueba.

4º Desahogo de la prueba.

c) Etapa preconclusiva. (De alegatos o conclusiones de las partes.) En los procesos civiles, por regla general, las partes formulan sus alegatos y, en el proceso penal, la acusación presenta sus conclusiones acusatorias y la defensa presenta sus conclusiones absolutorias.

II.-Etapa de Juicio: Etapa en que se pronuncia o dicta la sentencia. Esta etapa puede ser más o menos larga o corta, y más o menos simple o complicada. La verdad es que el acto por el cual el tribunal dicta la sentencia, puede no revertir mayor formalidad ni complicación de procedimiento. Así, por ejemplo, en procesos con tendencia hacia la oralidad, puede el juez pronunciar su sentencia en la misma audiencia, y una vez que las partes han alegado. Reviste mayor problemática el juicio, como segunda etapa del proceso, en el caso de tribunales colegiados o pluripersonales, en los cuales, generalmente, uno de los miembros de dicho tribunal suele ser el ponente o relator, o sea, el que debe presentar a los otros miembros del tribunal un proyecto de sentencia o resolución. Es fácil observar que, en estos últimos casos, el procedimiento para dictar la sentencia puede llegar a ser bastante complejo y formar una etapa demasiado larga.¹²³

3.8.- VÍAS PARA EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

Cuando el derecho subjetivo es violado, sólo puede tener vigencia, mediante el ejercicio de la función jurisdiccional, el Estado-juez tiene primordial interés en hacer justicia en dar a cada quien lo suyo, en reconocer los derechos subjetivos y los intereses legítimos de los sujetos en litigio, es mediante el derecho de Acción, que los sujetos provocan el ejercicio de la función jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador en su favor, en la norma abstracta. Los dos intereses, el público-estatal de ver respetada la ley en los casos controvertidos y el particular de quienes tratan de conseguir la tutela jurídica a que tienen derecho, se conjugan en el proceso, cuyo motor inicial es el derecho

¹²³ Cfr. Gómez Lara Cíprano. Op. Cit. pp. 128-130.

de Acción. "El proceso se inicia por una demanda en el que el particular pide un tipo de tutela jurídica que solo el juez puede dar y que efectivamente otorga mediante la sentencia, pero entre la demanda y la sentencia se realizan una serie de actos dirigidos a obtener del Estado-juez el acto vinculativo que otorga la tutela del derecho substancial a las partes contendientes. Todos estos actos sólo son posibles gracias a la acción que los impulsa y los mantiene en existencia. El proceso es una relación jurídica entre: juez, actor y reo." ¹²⁴

La doctrina unánime atribuye a la relación jurídica procesal, los siguientes caracteres:

I. De derecho público, ya que se origina entre los particulares y el Estado, que actúa como poder en el ejercicio de una potestad pública: la potestad jurisdiccional.

II. Autónoma, por que es del todo independiente del derecho substantivo hecho valer.

III. Trilateral, en cuanto se establece entre el actor y el Estado y entre éste y el demandado.

IV. Tiene un objetivo particular, pues existe una pretensión del actor y otra del demandado, normalmente antitética, que piden al Estado-juez la aplicación de la norma jurídica abstracta: que es el objeto del proceso.

V. Compleja, toda vez que comprende una serie de facultades aisladas, obligaciones y cargas de las partes y de los órganos jurisdiccionales que constituyen el proceso mismo.

VI. Dinámica o progresiva y no estática, en virtud de que se desarrolla con actos sucesivos de las partes y de los órganos jurisdiccionales.

VII. Unitaria, en cuanto que esta multiplicidad de facultades y de obligaciones y cargas sucesivas, se funden y reúnen en una relación idealmente única, que trae vida con el ejercicio de la acción judicial mediante la demanda y se extingue con la sentencia. ¹²⁵

Para que el proceso exista, se necesitan estos presupuestos: la presentación de una demanda formal y substancialmente válida; por un sujeto de derecho, (actor); ante un órgano jurisdiccional (juez) y frente a otro sujeto de derecho (demandado); teniendo los tres, partes y juez, requisitos de capacidad (en cuanto a las partes: capacidad de ser parte y capacidad procesal; en cuanto al juez: capacidad general, jurisdicción, y especial: competencia). Pero,

¹²⁴ Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. México, Editorial Porrúa. 1980. pp.1, 2.

¹²⁵ Ibidem. p. 3.

para que el proceso pueda llegar a su fin, se requiere: El impulso procesal, es decir, la actividad necesaria de las partes para que el proceso avance. Excepcionalmente, también la actividad del juez puede impulsar el desarrollo del proceso.

3.8.1.- LA VÍA ORDINARIA CIVIL

La evolución Jurídica del Estado Mexicano cristaliza en su Constitución Federal, al afirmar que: "Art- 17.- Ninguna persona podrá hacerse justicia por si misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes..."

Así tenemos que compete a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, aplicar las leyes en asuntos civiles del citado fuero, por su parte, los Jueces de Paz (cuantía menor) conocen de asuntos cuyo monto no exceda de veinte mil pesos, o de inmuebles que tengan un valor de hasta sesenta mil pesos, artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Los Juicios Ordinarios comprenden las siguientes etapas:

1.-Demanda. En la Demanda, el actor hace valer sus pretensiones, mediante el escrito correspondiente. La demanda debe fundarse en la ley, puesto que es el principio del planteamiento de un problema jurídico.

2.-Contestación de la Demanda. En la contestación el demandado hace valer sus defensas, si las tiene.

3.- Pruebas. Mediante las pruebas se demuestra quien dice la verdad.

4.- Alegatos. En los alegatos las partes discuten, sobre el valor de la prueba. Los alegatos son un proyecto se sentencia favorable a quien los formula.

5.-Sentencia. En la sentencia el juez dice quien tiene la razón, Alfredo Rocco dice que sentencia es "el acto por el cual el Estado, por medio del órgano de la jurisdicción destinado

para ello (Juez), aplicando la norma al caso concreto, indica aquella norma jurídica que el derecho concede a un determinado interés.¹²⁶

Los juicios ordinarios tienen lugar, cuando la ley no establezca un procedimiento especial de tramitación. En el Distrito Federal, el procedimiento ordinario (juicio ordinario) es regulado por los artículos del 255 al 429 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3.8.2.- LA VÍA EJECUTIVA CIVIL.

Los juicios ejecutivos, en nuestro derecho, tradicionalmente han sido procesos de conocimiento sumario, basados en un título que trae aparejada ejecución.

Hevia Bolaños define la vía ejecutiva diciendo que: "es la que se tiene a la ejecución y cumplimiento de los casos e instrumentos que la traen aparejada, la cual es de su naturaleza breve y sumaria, y fue introducida en favor del actor ejecutante."¹²⁷

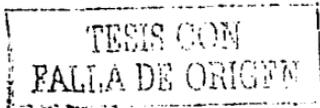
Por tanto, la vía ejecutiva es el camino procesal a través del cual se tramita la acción ejecutiva, de lo que deriva que la procedencia de la vía ejecutiva es consecuencia de la procedibilidad de la acción ejecutiva. Ahora bien, la procedibilidad de la acción ejecutiva tiene las siguientes características:

a) Existencia de un título. Esto significa que el título es condición necesaria y suficiente para el ejercicio de la acción.

b) El título debe de ser ejecutivo no basta tener cualquier título para que proceda la acción ejecutiva, sino que el presupuesto de esta acción es precisamente el título ejecutivo, único que lo puede legitimar. (La exigencia de que sea la primera copia de una escritura pública o las ulteriores, expedidas por mandato judicial y con citación de la persona a quien

¹²⁶ Cfr. Gutiérrez Aragón Raquel y Ramos Verástegui Rosa María. Esquema Fundamental del Derecho Mexicano. México, Editorial Porrúa S.A. 1984. pp.139-147.

¹²⁷ Becerra Bautista José. El proceso Civil en México. México, Editorial Porrúa. S.A. Octava Edición. 1980. p. 292.



interesa, [se basa en el hecho de que] si todas las copias que se sacan de una escritura matriz tuviesen la misma fuerza, podría darse el caso de despacharse a la vez dos o mas ejecuciones, por una misma deuda y contra un mismo deudor.

C) El título ejecutivo debe contener un derecho indiscutible. La razón por la cual la acción ejecutiva tiende a la realización efectiva del derecho del acreedor y por tanto a la satisfacción de un derecho aun sin y contra la voluntad del deudor, parte precisamente del supuesto de que la obligación consignada en el título ejecutivo es cierta, líquida y exigible de inmediato.

La ley, en estos casos, atribuye un particular valor al documento, pues permite al acreedor pedir al juez la tutela ejecutiva, sin necesidad de una declaración judicial previa, pues tal documento hace inútil la previa declaración judicial. Así, el juez expide un requerimiento de pago, con la amenaza de embargo y, de no haber pago, con la orden de ejecutar ese embargo, en bienes del deudor. La Suprema Corte de Justicia de la Nación en su Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXIV, pág. 2113, ha establecido que el juicio ejecutivo no se dirige a declarar derechos dudosos o controvertidos, sino a llevar a efecto los que se hayan reconocido por actos o en títulos de tal fuerza, que constituyen una vehemente presunción de que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado para que sea desde luego atendido, siendo necesario que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido (*cuantía determinada*) y exigible y, finalmente, que en el título conste que el ejecutante sea acreedor, el ejecutado sea deudor y que la prestación que se exige sea precisamente la debida.

Si el actor presenta su demanda, acompañada de los documentos base de la acción y, fundamentalmente, del título ejecutivo, y si el juez la encuentra correcta y le da entrada en la vía y forma propuesta; dictará auto de ejecución y ordenará que se emplace al demandado para que dentro del término de nueve días haga pago o se excepcione.

Tenemos así que el juicio ejecutivo: Debe empezar, con el embargo que es base y principio del juicio, pues se supone que el demandado no acató el requerimiento de pago que se

le hizo en virtud del auto de ejecución. Hecho el embargo, se procede a emplazar al deudor. (Artículo 453 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: "Hecho el embargo se emplazará al deudor en persona conforme al artículo 535, para que en un término no mayor de nueve días ocurra a hacer el pago o a oponer excepciones y defensas que tuviere, siguiéndose el juicio por todos los trámites del juicio ordinario", entonces, el juicio continúa, según los distintos supuestos posibles: no comparecencia del demandado; contestación negativa de su parte; excepciones; allanamiento, etc. luego, se señala día y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación. El mismo día de la audiencia de conciliación o a mas tardar el día siguiente, el juez abre el periodo de ofrecimiento de pruebas que es de diez días, (la dilación probatoria, se abre, no para que el actor pruebe su acción, sino para que el demandado pruebe sus excepciones). Mas tarde, se señala audiencia para recibir pruebas, concluida la recepción de pruebas las partes alegaran y por último se dictará sentencia.

La característica esencial de este proceso es que no tiende a un examen y a la consiguiente resolución de un problema, como el proceso contencioso ordinario, sino que parte de una presunción que favorece al actor, precisamente porque éste acompaña a su demanda el título ejecutivo, del que deriva un derecho presuntivamente indiscutible. Así la función del juez no consiste en la formación de un juicio de verdad, sino más bien en el cumplimiento material de operaciones que son ajenas al puro conocimiento como son: embargar, rematar y adjudicar.¹²⁸

En el Distrito Federal, el procedimiento ejecutivo (juicio ejecutivo) es regulado por los artículos del 443 al 463 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cabe hacer mención especial por su importancia, al contenido del artículo 453 de dicho ordenamiento, pues el mismo remite al juicio ordinario.

¹²⁸ Cfr. Becerra Baulista José. Op. Cit. pp. 290-296, 301-304.

3.9.- ESTADÍSTICAS.

Las siguientes graficas relativas al pago de las cuotas de mantenimiento en los diversos condominios entrevistados, refleja la inquietud que motivó la presente tesis, de tal forma que de las quince entrevistas realizadas a las distintas administraciones de las diversas unidades habitacionales se refleja la realidad que se vive en los condominios y son de destacarse los siguientes puntos:

a).- Existen unidades como la Unidad Madero y la Unidad las Trancas, en las cuales sus habitantes no pagan cuotas de mantenimiento, (por comentario de sus habitantes), situación que impide el mantenimiento oportuno, los problemas de estos condominios se solucionan con lo aportado por los condóminos que QUIEREN cooperar.

b).- Unidades como "Dalias" y "Crisantemos" no cuentan con un administrador lo cual dificulta el cobro de cuotas de mantenimiento, y enfrenta a los condóminos, al final cooperan los que QUIEREN.

c).- Las Unidades "Bahía" y "Revolución", cuentan con administrador, pero declaran que subsisten gracias a la cooperación de cerca del cincuenta por ciento de los condóminos, en el mejor de los casos, la unidad "Revolución" obtiene ingresos de la renta de un predio que funciona como estacionamiento.

d).- Los Edificios encuestados de Tlatelolco, no tienen administrador en si, sino una especie de mesa directiva y manifiestan que logran recaudar entre un sesenta y setenta por ciento de las cuotas de mantenimiento y se ayudan con otros ingresos como son la renta de locales y estacionamientos, con los cuales apenas cubren sus necesidades. Las mesas directivas manifiestan que no existe Ley que haga cumplir a los condóminos que no pagan, además que con lo recaudado única y exclusivamente se da mantenimiento a los edificios, dejándose el mantenimiento de las áreas comunes del condominio a la Delegación correspondiente, lo cual hace que dicha unidad Tlatelolco no tenga el mantenimiento optimo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

e).- La unidad habitacional Lomas de Plateros Sección "F", cuenta con dos mil ciento veinte departamentos, siendo increíble que con tan sólo la aportación del cinco por ciento de cuotas, se logre dar mantenimiento (mínimo) a toda la sección. El administrador en estos casos, tiene una misión casi imposible para forzar el pago del mantenimiento.

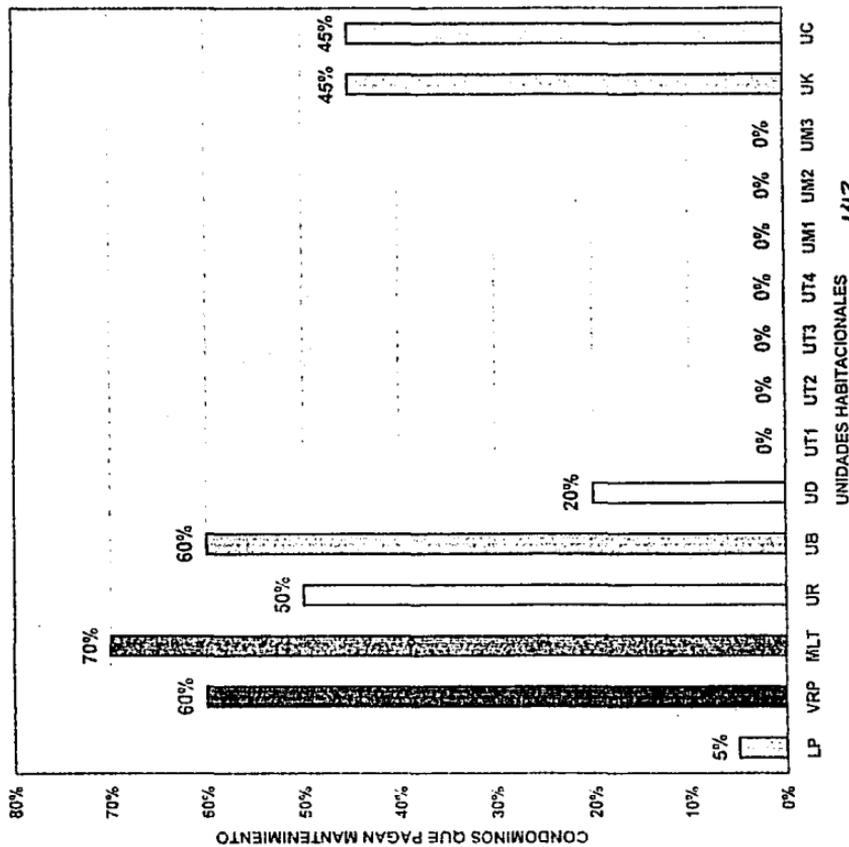
f).- La unidad habitacional Presidente John F. Kennedy (al igual que la unidad Lomas de Plateros) sólo puede dar mantenimiento correctivo a las áreas comunes y trata de cubrir sus demás necesidades con aproximadamente quince trabajadores, resultando insuficiente la aportación de cerca del cuarenta o cuarenta y cinco por ciento de las cuotas de mantenimiento.

La gráficas relativas a la Procuraduría Social del Distrito Federal, reflejan la realidad que se vive en las unidades habitacionales al resultar que de las mil cuatrocientas quejas recibidas por dicha procuraduría, ochocientos ochenta corresponden a quejas por la falta de pago de los condóminos, representando entonces, el mas alto porcentaje de sus quejas, la morosidad relativa al pago de mantenimiento, lo cual justifica la inquietud de elaborar la presente tesis.

Véanse las gráficas que a continuación se anexan.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRAFICA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO. ENCUESTA REALIZADA EN SEPTIEMBRE-OCTUBRE DEL 2001



(LP) LOMAS DE PLATEROS
SECCION "F" 2120 DEPTOS.

+ (VRP) VICENTE RIVA PALACIO
(EDIFICIO EN TLATELOLCO) 112
DEPTOS.

+ (MLT) MIGUEL LERDO DE TEJADA
(EDIFICIO EN TLATELOLCO) 112
DEPTOS.

(UR) UNIDAD REVOLUCION 196
DEPTOS.

+ (UB) UNIDAD BAHIA 360 DEPTOS.

(UD) UNIDAD DALIAS 10 DEPTOS.

(UT) UNIDAD TRANCAS 41 DEPTOS.

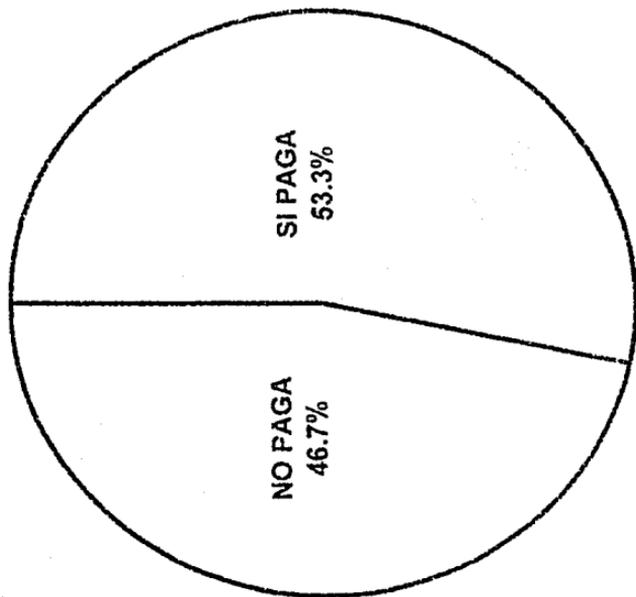
(UM) UNIDAD MADERO 42 DEPTOS.

(UK) UNIDAD KENNEDY 3104
DEPTOS.

(UC) UNIDAD CRISANTEMOS 120
DEPTOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRAFICA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO. ENCUESTA REALIZADA EN SEPTIEMBRE-
OCTUBRE DEL 2001

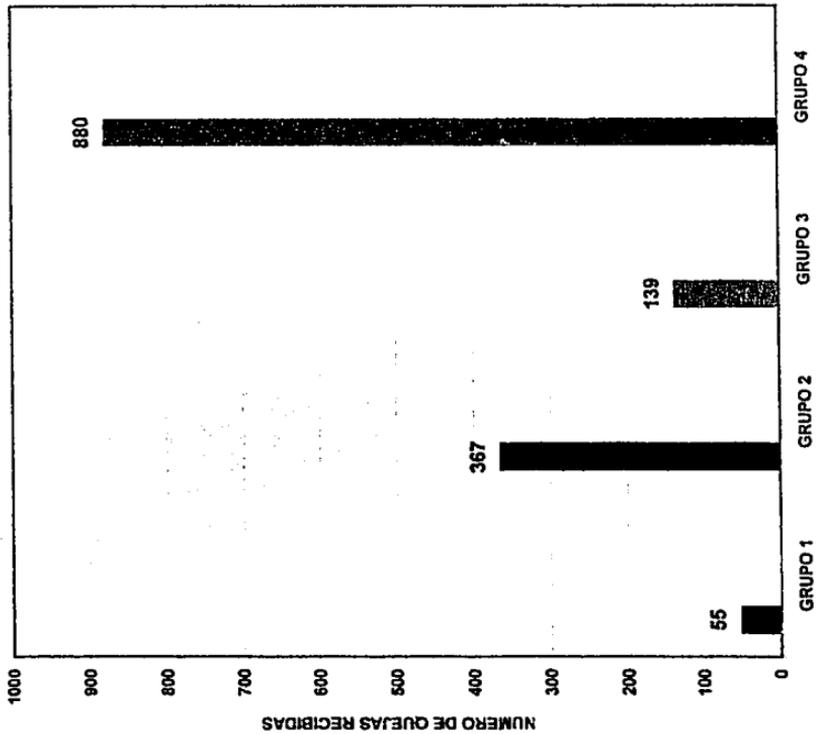


UNIDADES HABITACIONALES

LOMAS DE PLATEROS
VICENTE RIVA PALACIOS
MIGUEL LERDO DE TEJADA
REVOLUCION
BAHIA
DALIAS
TRANCAS
MADERO
KENNEDY
CRISANTEMOS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

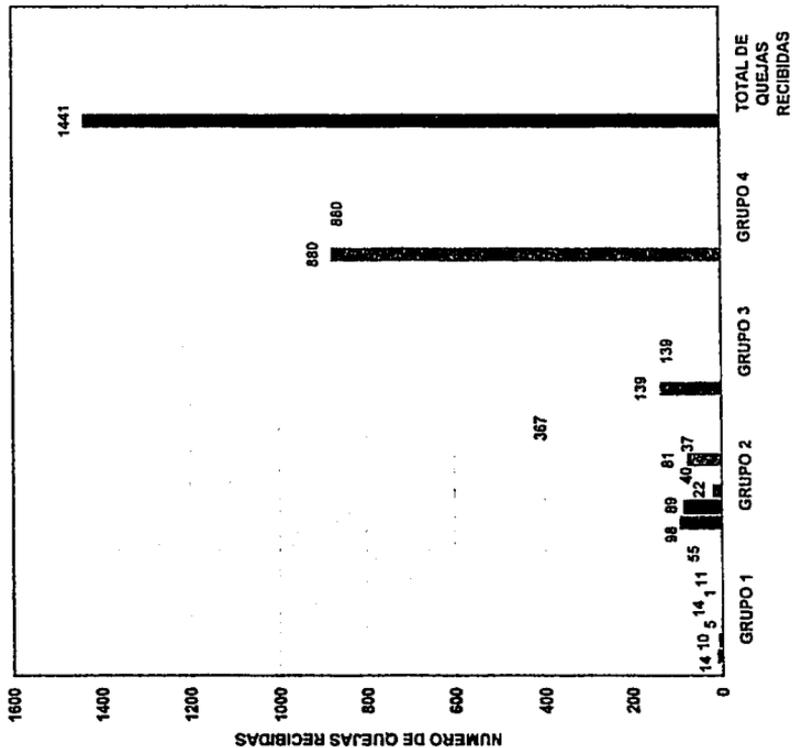
GRAFICA DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 1441 QUEJAS DE ENERO A MAYO DEL 2001



- + CAMBIO DE USO DE SUELO (14)
- INCONFORMIDAD CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA (10)
- INVASION AREA EXCLUSIVA (5)
- ESTACIONAMIENTO (14)
- GAS (1)
- MODIFICACION AREA COMUN (11)
- + FILTRACIONES (88)
- INVASION AREA COMUN (89)
- MODIFICACION AREA EXCLUSIVA (22)
- PROBLEMAS ENTRE CONDOMINIOS (40)
- RUIDO (81)
- MASCOTAS (37)
- + INCONFORMIDAD CON LA ADMINISTRACION (139)
- + MOROSIDAD (880)

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

GRAFICA DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 1441 QUEJAS DE ENERO A MAYO DEL 2001



GRUPO 1

- + CAMBIO DE USO DE SUELO (14)
- + INCONFORMIDAD CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA (10)
- + INVASION AREA EXCLUSIVA (5)
- + ESTACIONAMIENTO (14)
- + GAS (1)
- + MODIFICACION AREA COMUN (11)
- + TOTAL DE QUEJAS GRUPO 1 (65)

GRUPO 2

- + FILTRACIONES (98)
- + INVASION AREA COMUN (89)
- + MODIFICACION AREA EXCLUSIVA (22)
- + PROBLEMAS ENTRE CONDOMINIOS (46)
- + RUIDO (81)
- + MASCOTAS (37)
- + TOTAL DE QUEJAS GRUPO 2 (367)

GRUPO 3

- + INCONFORMIDAD CON LA ADMINISTRACION (139)
- + TOTAL DE QUEJAS GRUPO 3 (139)

GRUPO 4

- + MOROSIDAD (880)
- + TOTAL DE QUEJAS GRUPO 4 (880)

GRUPOS DE QUEJAS

176

TESIS CON
FALLA EN ORIGINAL

Capítulo IV

CAPITULO IV.

En este capítulo se estudiará uno de los mayores problemas del condominio que lo es el pago de las cuotas de Administración, Mantenimiento, Reserva y Extraordinarias.

4.1.- EL NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LOS HABITANTES DEL CONDOMINIO.

Considero que se parte de un error cuando al referirse a los habitantes del condominio se habla de gente de "escasos recursos", pues en realidad el porcentaje mas grande de los habitantes del condominio se ubican en la llamada clase media: aquella que Aristóteles definía así: "En todos los estados hay tres grupos de ciudadanos: los muy ricos, los muy pobres y una tercera clase intermedia entre ambos. Pero como quiera que sea es verdad universalmente reconocida que la moderación y la medianía es lo mejor, está claro que también en el campo de la posesión de los bienes de fortuna, la propiedad mediana será indudablemente lo mejor"¹²⁹ Como puede verse en la exposición de motivos de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto del 25 de Octubre de 1972 se dice:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, HORIZONTAL O MIXTO

CC. Secretarios de la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión. Presentes.

...

El ostensible desarrollo económico, social y demográfico de la ciudad de México, con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida. que el derecho social debe evitar, requiere urgentemente hacer más ágil y expedita la legislación de la materia, toda vez que la propiedad en condominio ha resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Es decir, se trata de un excelente instrumento para lograr el bienestar social, a

¹²⁹ Careaga, Gabriel, Mitos y fantasmas de la clase Media en México, México, Editorial Cal y Arena 1992, p.7.

bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y en dinero para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aun de recreación, así como en el empleo de medios de transporte; sin que por otra parte, se le ocasionen trastornos a núcleos de población; que por tradición, costumbre y relaciones sociales, se encuentran arraigados en determinados lugares de la ciudad. Con ello, se logra además, el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándose el crecimiento urbano horizontal.

El Ejecutivo a mi cargo juzga conveniente proponer medidas que le impriman mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad, faciliten su adquisición sobre todo en la ciudad de México, en la que un porcentaje muy alto de sus habitantes viven como inquilinos sin posibilidad de constituir aunque sea un pequeño patrimonio familiar y, al mismo tiempo, garanticen el cumplimiento de principios de orden social indispensables para la mejor convivencia y consecuentemente el mayor respeto a la dignidad humana... dándoles preferencia y facilidades para adquirir los derechos de condominio a los inquilinos que actualmente habitan en los inmuebles ubicados en los citados predios... se pretende evitar el acaparamiento de este tipo de departamentos, viviendas o casas, para beneficio del mayor número de habitantes... con el propósito de mantener siempre en favorables condiciones de salubridad y seguridad el condominio, así como se prevé la constitución de un fondo para gastos de mantenimiento y administración para dichas finalidades; fondo que si aparentemente pudiera parecer oneroso para los condóminos, se llegó a la conclusión de que con el transcurso del tiempo, se traducirá en un positivo ahorro en el presupuesto doméstico.

Por las razones expuestas, con fundamento en la fracción I del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por el digno conducto de ustedes me permito someter a ese H. Congreso de la Unión, la siguiente.

México, D. F., a 25 de Octubre de 1972.

El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos

LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ¹³⁰

¹³⁰ Guzmán Araujo, Gerardo. El Condominio. México Editorial Trillas, 1997. pp.132-135.

En el mismo tono, Rafael De Pina sostiene: "Nadie discute que conviene favorecer el acceso de las clases proletarias a la propiedad inmueble, para crear una reserva de ejército del orden y aproximar al trabajador al capitalista; para unir la familia al hogar propio; darle ocasión de cuidar, arreglar y decorar según sus gustos y medios la casa que le pertenece; facilitar la colocación de sus economías, que son notoriamente insuficientes si intentan comprar un edificio entero; para dejarle aprovecharse de la plusvalía normal de las fincas urbanas y de las condiciones del crédito territorial; para evitar las dificultades de encontrar habitaciones, caso de desahucio, y para apaciguar las querellas diarias sobre aumento de alquiler o utilización de locales entre caseros e inquilinos."¹³¹

Como se observa se piensa en los condóminos como personas de "escasos recursos" cuando la suscrita sostengo que la mayoría de los condóminos pertenecen a la clase media, incluso existen condominios inaccesibles por su precio a una persona de clase media. Pero veamos que es la *clase media*.

Los sociólogos han especulado mucho sobre las características de las clases sociales, sobre todo a partir del triunfo de la sociedad industrial y quizá precisamente por esa especulación hay confusión y contradicción sobre la teoría social de las clases sociales a pesar de ser un capítulo fundamental dentro del pensamiento sociológico. A tal grado importante que es ya un lugar común decir que, sin teoría sobre las clases sociales, no se puede hacer una explicación científica de la sociedad. Pero esta clase media, obviamente, tiene un escenario, se verá a continuación el más sobresaliente y materia de esta tesis, el de la ciudad de México:

"Es la ciudad de México contradictoria y desigual, donde hay más zonas habitadas por la clase media. Muchísima gente toma el metro desde el centro: salen del Palacio Nacional, del Departamento Central, de la Secretaría de Educación Pública o del Puerto de Liverpool o del Palacio de Hierro rumbo a sus hogares. Las casas y departamentos de estos hombres y mujeres, viejos o jóvenes, se encuentran en las colonias del Valle, Anzures, Churubusco,

¹³¹ González Martínez Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. T. II, pág. 322 citado por De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. p 134.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Condesa, Educación, Florida, Narvarte, o en las unidades Kennedy, Independencia o Villa Coapa. Otros, hombres y mujeres, después de una supuestamente agotadora jornada, salen de los bancos, de las agencias de seguros, de las de autos o de los laboratorios de medicina norteamericanos, suben a sus carros comprados en abonos y se dirigen a beber una copa a algún lugar de la zona rosa. Ahí seguirán hablando de negocios y de sus próximos viajes, de sus utópicos sueños para hacer dinero. Otros irán a ver la película recién estrenada en los cines, los más cansados se irán a sus casas a ver televisión en su nuevo aparato y a gritarle a su esposa y lamentarse de que sus hijos se han dejado crecer el pelo y uno de ellos quiere cambiar la carrera de administración de empresas por la de filosofía. En Tlatelolco está la Plaza de las Tres Culturas, el edificio de Relaciones Exteriores, un cómodo cine y sobre todo una vasta zona: de clase media de todos los niveles socio-económicos posibles. Por la mañana, en la Ciudad Universitaria y en el Politécnico, los hijos de la clase media residual y emergente disfrutan de las instalaciones: jardines, albercas y laboratorios. En lugar de sus soñadas casas con jardines y criados, la situación dentro de la estructura social los obliga a vivir en multifamiliares, en unidades monstruosas, aglomerados, sin ninguna intimidad real. En lugar de un carro último modelo, deben usar uno de hace cinco años. En vez de buenas comidas, consumen comida corriente y vulgar y paseos y fiestas triviales. Y en lugar de ir a Europa, tienen que aguantarse con las escasas vacaciones en Acapulco.¹³²

Considero, que los miembros de la clase media, si bien no son económicamente poderosos, si poseen una vida con lo que, podría considerarse, pequeños "lujos".

4.2.- EL PRINCIPIO DE ELECCIÓN.

Ahora bien, es obvio que los condóminos (de clase media) prefieran gastar en pequeños "lujos" que cumplir con sus obligaciones, ello se explica con el llamado: "Principio de Elección".

¹³² Cfr. Careaga, Gabriel. Op. Cit. pp. 56-67.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Sólo en un mundo ideal, en el cual la naturaleza fuera tan pródiga que el hombre no requiriese realizar esfuerzo alguno para subsistir, podría no conocerse el fenómeno económico. Acaso tampoco en los tipos de organización primitiva en que el medio proporcionaba más de lo que se necesitaba e hizo que no se captara el valor de las cosas. Cuando el hombre sintió frío, se protegió de la intemperie introduciéndose en una cueva; arrancó frutos silvestres que para entonces había en abundancia o cazó animales a su alcance para saciar su hambre. Pero al paso del tiempo, el crecimiento natural de los pobladores, reflejó los primeros rasgos de lo que iba a ser una dramática competencia, y así, las inclemencias del clima hicieron que el hombre, al no encontrar refugio en cuevas ya ocupadas por competidores más fuertes, pensase en la construcción de las primeras chozas; los animales, por instinto, huyeron a zonas poco accesibles al habitual cazador y el hombre al no encontrar frutos que otras manos ya habían arrancado, meditó en la siembra y cuidado de algunas especies comestibles.

La naturaleza rara vez otorga sus dones con liberalidad. Por eso jamás tendrá fin la lucha de la humanidad para escapar de la necesidad. El hombre, preso entre sus deseos insaciables y una naturaleza tacaña, dedica la mayor parte de sus horas de vigilia al drama económico en el que inevitablemente se ve envuelto. En efecto, el problema se presenta al hombre en forma de multitud de interrogantes que le acosan y que le instan a pensar, acerca de qué tipo de actividad es a la que ha de dedicar su esfuerzo, bajo qué sistema habrá de organizarse para el cultivo de sus campos y si será o no conveniente dedicarse a producir sólo algunos objetos útiles para cambiarlos después por bienes producidos por otra tribu vecina; de ahí que la actividad del hombre, encaminada a resolver tales interrogantes, se haya encerrado en los siguientes supuestos:

- a) Existe un conjunto de necesidades o de finalidades por alcanzar, las cuales, en ciertas condiciones pueden adquirir distinto grado de importancia ;
- b) No todas las necesidades pueden ser satisfechas, **dando nacimiento a un cierto mecanismo de elección.**
- c) Un mismo satisfactor puede servir para superar diversas necesidades:

Tomando en consideración que el medio proporciona satisfactores en forma escasa, el hombre debe proceder a una cuidadosa elección y decidir, entre otras, las siguientes cuestiones:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a) escoger entre las múltiples necesidades las que considere más importantes; b) escoger entre los varios usos a los cuales puede destinarse un bien los que le resulten más útiles; c) elegir entre las maneras de alcanzar un fin determinado las que crea más convenientes.

Bueno es distinguir el sentido de dos términos que con frecuencia se confunden: deseo y necesidad. La diferencia, para Gide, estriba en que la necesidad es de orden fisiológico y para su satisfacción no se precisa un bien predeterminado. Así, la necesidad de sed se saciará con cualquier líquido y la necesidad de comer, con cualquier alimento. En cambio, el deseo es de orden psicológico y para cumplirlo se piensa en una especie determinada de satisfactor. Se piensa en ingerir cierto líquido o en consumir un alimento de determinadas características. Cronológicamente, primero se despierta la necesidad y después el deseo. Quien siente necesidad de fumar, busca saciarla con tabaco: el deseo, si existe la oportunidad de que aparezca, nos hará pensar en cierta marca de cigarrillos, en tabaco para pipa o en un buen habano. El mismo mecanismo se opera en las necesidades que se resuelven con la intervención del elemento humano, como en caso de la consulta médica: la necesidad nos hará pensar en la inmediata presencia de un doctor; el deseo, si la urgencia del caso lo permite, podrá dar paso a que la mente elabore una preferencia subjetiva ya la elección, en consecuencia, de determinado doctor.¹³³

Considero en base a lo antes expuesto que muchos condóminos eligen utilizar sus ingresos en pequeños lujos, en vez de cumplir con su obligación de pago, ahora bien, en el caso de que un persona elija cambiar su automóvil en vez de impermeabilizar su techo, puede ser problema sólo de esa persona, si tiene su propia casa, mas no, si vive en un condominio, pues como se recordará el condominio requiere solidaridad y cooperación de todos sus habitantes, como se vio en la exposición de motivos de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto del 25 de Octubre de 1972.

Por otra parte, debe recordarse lo dicho en el primer capítulo de este Trabajo en el sentido de que desafortunadamente para los condóminos: "quien tiene un socio tiene un amo", (Loysel) asimismo, Manuel Borja Martínez, sostiene en relación al condominio que: "Las

¹³³ Domínguez Vargas, Sergio. Teoría Económica. México, Editorial Porrúa. 1986. pp.15,16, 34.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

limitaciones a la propiedad, fundadas en el bien común, obedecen a las relaciones de vecindad, estrechas e inmediatas que existen entre las propiedades”¹³⁴

El multicitado Rafael de Pina, nos deja ver sus esperanzas en relación al condominio cuando dice al respecto: “Es de esperar, por lo tanto, que en la práctica de esta interesante institución, los conflictos se reduzcan al mínimo, ya que el interés común que existe entre los propietarios debe conducir, naturalmente, a las buenas relaciones entre ellos.”¹³⁵ A pesar de lo lógico que se antoja este punto de vista del maestro de Pina (conflictos mínimos en base al interés común), este trabajo de tesis surge precisamente por ser otra la realidad imperante en el condominio.

No debe perderse de vista que cada copropietario es dueño de un porcentaje del valor total del condominio y que al dañarse el condominio, disminuye el valor comercial de los departamentos, es por ello que la ley mexicana ordena, en principio, que cada propietario contribuya en proporción al valor de su departamento, a los gastos, a pesar de ello, un gran número de condóminos no paga sus cuotas, aun cuando su negativa de pago a la larga le perjudica.

Por otro lado, como ya se decía en capítulos anteriores, el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva, genera infinidad de problemas que incluso ponen en peligro la salud y calidad de vida de quienes tienen necesidad de vivir en condominios, la gente vive en inmuebles inseguros, con goteras, sin extintores, sin luz en las áreas comunes, pasillos, andadores, estacionamientos, lo cual fomenta toda clase de criminalidad y delincuencia, con amenazas de corte de energía eléctrica de las bombas que surten de agua a todos los condóminos, con instalaciones de gas inseguras, sin vigilancia, en inmuebles sucios y antihigiénicos, con estructuras débiles y deterioradas por los años y los temblores, imperando la ley del mas fuerte.

¹³⁴ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 284.

¹³⁵ Pina Vara, Rafael de. Op. Cit. p 134.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Considero justo y equitativo que todos los condóminos cooperen en los gastos del Condominio, ello en base a los siguientes razonamientos:

4.3.- LA JUSTICIA.

Se iniciará con una breve explicación de lo Justo, problema mas que complejo:

Hans Kelsen de manera magistral se explica: "Cuando Jesús de Nazaret en el interrogatorio ante el Gobernador romano admitió que era un Rey, dijo: "Yo he nacido y he venido al mundo para dar testimonio de la verdad". Entonces Pilato preguntó: "¿Qué es la verdad" Evidentemente el escéptico romano no esperaba respuesta alguna a esta pregunta y el Justo tampoco dio ninguna. Así surge de la pregunta de Pilato: "¿Qué es la verdad?" y de la sangre del Crucificado otra pregunta mucho más importante; la pregunta eterna de la humanidad: "¿Qué es la justicia?". Ninguna otra pregunta ha sido planteada más apasionadamente que ésta, por ninguna otra se ha derramado tanta sangre preciosa ni tantas lágrimas, amargas como por ésta, sobre ninguna otra pregunta han meditado más profundamente los espíritus más ilustres desde Platón a Kant y sin embargo, ahora como entonces, carece de respuesta. La justicia, piensa Kelsen, es ante todo, una característica posible pero no necesaria de un orden social. Sólo secundariamente, una virtud del hombre; pues un hombre es justo cuando su conducta concuerda con un orden que es considerado justo. Pero, ¿cuándo un orden es justo? Cuando regula la conducta de los hombres de una manera tal que a todos satisface ya todos permite alcanzar la felicidad. La aspiración de justicia es la eterna aspiración del hombre a la felicidad; al no poder encontrarla como individuo aislado busca el hombre esta felicidad en la sociedad. La justicia es la felicidad social, es la felicidad que el orden social garantiza. En este sentido, identifica Platón la justicia con la felicidad cuando afirma que sólo el justo es feliz y el injusto desgraciado. Evidentemente, con la afirmación de que la justicia es la felicidad, la cuestión no ha sido contestada sino tan sólo desplazada. Pues entonces se plantea la pregunta: ¿qué es la felicidad? Desde luego, un orden justo, es decir, aquel que garantiza a todos la felicidad, no puede existir -si de acuerdo con el sentido originario de la palabra- se entiende por felicidad un sentimiento subjetivo, es decir, lo

que cada uno considera como tal. En este caso, es imposible evitar que la felicidad del uno entre en conflicto con la felicidad del otro. Un ejemplo: el amor es la más importante fuente de felicidad y de desgracia. Supongamos que dos hombres aman a una misma mujer y que ambos -con o sin razón- creen no poder ser felices sin ella. Pero de acuerdo con la ley, y tal vez de acuerdo con sus propios sentimientos, esa mujer no puede pertenecer más que a uno de los dos. La felicidad de uno provoca irremediablemente la desgracia de otro. Ningún orden social puede solucionar este problema de una manera justa, es decir hacer que ambos hombres sean felices. Ni el mismo celebre juicio del rey Salomón podría conseguirlo. Sería más que presunción hacer creer a mis lectores, sostiene Kelsen, que puedo alcanzar aquello que los más grandes pensadores no lograron. En realidad, yo no sé si puedo decir qué es la Justicia. Debo conformarme con la justicia relativa, lo que para mí es la Justicia. Como la ciencia es mi profesión y, por lo tanto, lo más importante de mi vida, para mí la justicia es aquella bajo cuya protección, puede florecer la ciencia y con la ciencia, la verdad y la sinceridad. Es la justicia de la libertad, la justicia de la paz, la justicia de la democracia, la justicia de la tolerancia.¹³⁶

El primer problema con la Justicia, dice por su parte Villoro Toranzo, consiste en que no hay una definición clara aceptada por todos. Para los antiguos, la Justicia era una virtud; para Aristóteles, servía como criterio o pauta de conducta; Leibnitz la explicaba como una regla o principio ordenador de las relaciones sociales; los modernos prefieren ver en ella un valor; otros la ven conectada con el sentimiento y por lo tanto algo cambiante y subjetivo; Perelman la consideró "simplemente la aplicación correcta de una regla" y también como "un principio de acción de acuerdo con el cual los seres de una misma categoría esencial deben ser tratados del mismo modo." Las explicaciones varían muchísimo, desde la muy sólida de Santo Tomás de Aquino, en las cuestiones de la Suma Teológica, hasta la de Kelsen, para quien el problema de la justicia, como el de todos los valores, tiene un carácter eminentemente subjetivo." Además, la Justicia -cualquiera que sea su explicación- carece de realidad material, no puede ser pesada ni medida y, además, se muestra constantemente huidiza ante los esfuerzos de asirla palpablemente. Porque ¿quién se atreve a defender la inmutabilidad y

¹³⁶ Cfr. Kelsen, Hans. ¿Qué es la Justicia?. Traducción de Ernesto Garzón Valdés. México. Editorial Fontamara. S.A. Décima tercera edición. 2001. pp. 7, 8, 10, 11, 15, 16, 35, 83.

universalidad de la Justicia? Hemos visto desplomarse valores que parecían inmovibles a las generaciones de nuestros padres y abuelos. Como se ve, las exigencias de justicia brotan como consecuencia de la solidaridad que debe existir entre los miembros de una misma comunidad, porque las entelequias de todas ellas se entrelazan al compartir una misma colectividad. Por ello, es más correcto interpretar a la justicia como un orden armonioso o equilibrio de las relaciones de los miembros de una comunidad en el cual todos deben crecer juntos, de tal suerte que cada miembro debe crecer con los demás, un orden en el que cada uno de ellos encuentra las mejores posibilidades para su desarrollo personal, hacia el Absoluto. Se trata, por lo tanto, de una correlación armoniosa que puede ser simbolizada por los platillos de la balanza, pero que, para Villoro Toranzo, las mas de las veces se parece mas a las notas musicales que forman una melodía. Villoro es de la opinión que una parte importante del problema de la intelección de la justicia consiste en que se ha pretendido hacer de la justicia un criterio rígido, estricto hasta lo matemático, derivado rigurosamente de la objetividad de las cosas y por eso mismo capaz de ser impuesto a todos. Por supuesto, para que haya un reparto armonioso tiene que haber criterios para hacer dicho reparto. Aristóteles habló de dos criterios básicos, el igualitario y el proporcional: hay que tratar de manera igual cuando hay fundamento de igualdad y proporcional cuando el fundamento es desigual. Pero los criterios son únicamente eso: criterios, reglas o pautas de conducta para entender e implementar lo justo, no son la justicia misma. Es la belleza misma de la melodía la que exige la supresión de la nota discordante. Del mismo modo, es el mismo orden armonioso de lo justo el que reclama su implementación, si es preciso por la fuerza. Este orden armonioso se logra mejor, no cuando se aplican criterios estrictamente matemáticos, sino cuando cada quien recibe lo que le es debido según su realidad individual. Lo entendieron los antiguos cuando proclamaban el adagio transcrito por Cicerón: "Summum ius, summa iniuria; Un Derecho aplicado con la máxima minuciosidad o exactitud se convierte en una gran injusticia".¹³⁷

Escribe acertadamente Recaséns Siches: "Las normas del Derecho positivo no son enunciados de ideas con intrínseca validez -como lo son, por ejemplo, las proposiciones matemáticas-; ni son tampoco descripciones de hechos; ni son expresión de ningún ser. Las normas del Derecho positivo son instrumentos prácticos, elaborados y contruidos por los

¹³⁷ Cfr. Villoro Toranzo Miguel. Teoría General del Derecho. México, Ed. Porrúa. 1996. pp. 127-128 y 148-150

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

hombres, para que, mediante su manejo, produzcan en la realidad social unos ciertos efectos, precisamente el cumplimiento de los propósitos concebidos." Y a continuación aclara cuáles sean esos propósitos: "El Derecho es un conjunto de medios al servicio del propósito de una convivencia y cooperación sociales, ordenadas, justas, posibilitadoras del cumplimiento de los más importantes fines humanos, y serviciales al bienestar general o bien común. Creemos, que se pueden resumir estas palabras bajo el término de la Justicia".¹³⁸

4.4.- EL ORDEN.

Orden, dice García Maynes, es el sometimiento de un conjunto de objetos a una regla o sistema de reglas cuya aplicación hace surgir, entre dichos objetos, las relaciones que permiten realizar las finalidades del ordinante.

Todo orden presupone, continúa diciendo García Maynes:

- a) Un conjunto de objetos;
- b) una pauta ordenadora;
- c) la sujeción de aquellos a ésta;
- d) las relaciones que de tal sujeción derivan para los objetos ordenados;
- e) la finalidad perseguida por el ordinante.

Así como el orden de una biblioteca, está condicionado por la aplicación del criterio ordenador o sistema clasificatorio, al material ordenable, y tal aplicación permite realizar la finalidad del sujeto ordinante, del mismo modo, el orden jurídico real de una sociedad no es el sistema normativo de ésta, sino el resultado de la sujeción de los destinatarios a las normas que tienen vigencia, Sólo cuando las últimas son cumplidas o aplicadas, el orden jurídico se convierte en realidad, y los actos de cumplimiento o aplicación asumen el carácter de medios al

¹³⁸ Villoro Toranzo Miguel. Lecciones de Filosofía del Derecho. México, Editorial Porrúa. 1984. p. 481.

servicio de los fines del ordinante (la sociedad jurídicamente organizada) Las finalidades hállanse indefectiblemente condicionadas por estimaciones y presuponen una serie de valores fundamentales: bondad, beatitud, justicia, etc.¹³⁹

Por otra parte Raúl Ortiz Urquidí sostiene la postura de que el Derecho a la par que sistema coactivo y sancionador, es también sistema de coordinación, de equilibrio entre los hombres, en cuanto a que marca un límite a su libertad de actuar frente a la libertad de actuar de los demás. Es decir, que no sólo sirve para sancionar a quienes vulneran sus preceptos, sino -y esto es lo fundamental- para mantener la armonía, el orden, la paz, entre quienes, viviendo en sociedad, necesariamente entran en relaciones y pueden entrar en conflictos con los demás miembros del grupo social. Nos pide Ortiz Urquidí que no olvidemos, la tesis del *zoon politikon* del Estagirita, (Aristóteles), pues es innegable que es de la naturaleza humana vivir en sociedad. Pero esa vida en sociedad es, indudablemente, una vida de relaciones, en la que las actividades de los hombres se desenvuelven las unas al lado de las otras, bien tendiendo a alcanzar propósitos independientes entre sí, o un común objeto en un esfuerzo también común, bien persiguiendo por medios encontrados fines opuestos y dando nacimiento a inevitables conflictos. Refiere Ortiz Urquidí que Ihering, en la página inicial de su "Lucha por el Derecho", explica elegantemente el enlazamiento del Derecho con la fuerza, aludiendo a la conocida alegoría de la justicia representada por la dama con la venda en los ojos y la balanza y la espada en las manos : "El Derecho -dice- no es mero pensamiento, sino fuerza viviente. Por eso la justicia lleva en una mano la balanza con la que pesa el derecho y en la otra la espada con la que lo mantiene. La espada sin la balanza es la violencia bruta; la balanza sin la espada es la impotencia del Derecho. Ambas van juntas, y un estado jurídico perfecto impera sólo allí donde la fuerza con que la justicia mantiene la espada, equivale a la pericia con que maneja la balanza." ¹⁴⁰

En base a lo anterior la suscrita concluyo que es necesario un orden en el condominio, asimismo creo que es justo que se busque el bienestar y felicidad de la mayoría de los

¹³⁹ García Maynes, Eduardo. Filosofía del Derecho. México, Editorial Porrúa. 1999. pp. 21, 23, 32.

¹⁴⁰ Ortiz Urquidí, Raúl. Derecho Civil, Parte General. México, Editorial Porrúa. 1977. pp. 47, 48, 57.

condóminos, ello en busca del bien común, y la paz social, de los condóminos, con base en la libertad, la democracia, la equidad y el amor al prójimo, aun cuando ello pueda afectar a una minoría, pues el derecho debe incluso con el uso de la fuerza, mantener un equilibrio entre los hombres, en busca de la armonía social. Sin embargo, como se verá mas adelante, se buscará respetar e incluso auxiliar en lo posible a esa minoría, en casos, por ejemplo, de insolvencia, y en base al citado principio: *Summum ius, summa iniuria*; un Derecho aplicado con la máxima minuciosidad o exactitud se convierte en una gran injusticia.

Ahora bien, toda proporción guardada, un condominio, me refiero a los grandes conjuntos condominales, se asemeja en algo a un pequeño, "pueblo" o "municipio", y al igual que estos el condominio requiere, para subsistir, de ingresos monetarios, en el caso de la Federación, los Estados y los Municipios, estos reciben ingresos, entre otras cosas, por vía de los impuestos, ahora bien, ¿Cual es la justificación para exigir el pago de los mismos?, expondré las principales teorías que fundamentan la percepción de los tributos:

4.5.- DIVERSAS TEORÍAS QUE JUSTIFICAN EL PAGO DE IMPUESTOS.

4.5.1.-TEORÍA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Esta teoría considera que el tributo tiene como fin costear los servicios que el Estado presta, por lo que considera que lo que los particulares pagan por concepto de gravámenes es el equivalente a los servicios públicos recibidos. Esta teoría es conocida igualmente como Teoría de la Equivalencia o también Teoría del Beneficio (Benefit Theory) por los ingleses.

4.5.2.-TEORÍA DE LA RELACIÓN DE SUJECCIÓN.

Para los tratadistas alemanes de Derecho Público, la obligación de las personas para pagar tributos surge de su condición de súbditos, "de su deber de sujeción". Esta obligación no

está supeditada a que el contribuyente perciba ventajas particulares, pues el argumento jurídico para tributar "es pura y simplemente la relación de sujeción".

4.6.3.- TEORÍA DE LA NECESIDAD SOCIAL.

Esta teoría expresa que el fundamento esencial del tributo es la satisfacción de las necesidades sociales que están a cargo del Estado, compara las necesidades del hombre con las de la sociedad. las cuales divide en dos clases: físicas y espirituales. Las necesidades físicas del hombre, son: alimentación, vestido, habitación y, en general, todas aquellas que necesita satisfacer para subsistir. Satisfechas estas necesidades, el hombre tiende a superarse, a adquirir mejor medio de vida, a colmar aquellas necesidades que lo elevarán espiritualmente y que le proporcionarán una mejoría en su persona. La sociedad, al igual que el hombre, tiene necesidades que satisfacer, a fin de poder subsistir- y elevarse en el campo de la cultura, lo que puede lograrse con los recursos que el Estado percibe por concepto de tributos.

4.6.4.- TEORÍA DEL SEGURO.

Los tributos, se consideran como el pago de una prima de seguro por la protección que el Estado - otorga a las vidas y haciendas de los particulares; tesis ésta que se ha reputado como falsa, en virtud de que la actividad del Estado no se ha reducido en ningún tiempo, ni podría estarlo nunca, a una simple función de protección de la hacienda de sus súbditos, pues, de actuar el Estado como una empresa de seguros tendría la obligación, al realizarse el riesgo, de indemnizar al dañado por dicho riesgo, de manera que en caso, por ejemplo, de un homicidio, el Estado debería indemnizar a los deudos del muerto y el Estado no procede en esa forma porque su función no consiste, en garantizar el respeto de la vida o de las propiedades de sus súbditos o indemnizarlos en caso de violación. Sin embargo, hoy, se ha llegado a la conclusión de que el Estado debe compensar a las víctimas inocentes de los crímenes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.5.5.- NUESTRA CONSTITUCIÓN.

En su artículo 31, fracción IV, expresa que es obligación de los mexicanos la de contribuir a los gastos públicos de la Federación, Distrito Federal, Estados y Municipios en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes." Por lo tanto, el fundamento jurídico para tributar reside en la necesidad que los mexicanos tenemos de sufragar los gastos públicos.¹⁴¹

Ahora bien, en el condominio, el fundamento jurídico para que los condóminos aporten cuotas se encuentra en los artículos 56 y 57 de la Ley de la materia, los cuales se estudian mas adelante, junto con el artículo 60 de esa misma ley.

4.6.- LA EVASIÓN.

Pero no todos los mexicanos pagan sus impuestos, dándose lugar al fenómeno conocido como la evasión fiscal, por la semejanza (toda proporción guardada) que existe entre la evasión fiscal y la falta de pago de cuotas en el condominio se verá un poco la figura de la evasión fiscal.

José Tapia Tovar en su obra: La evasión fiscal, causas efectos y soluciones refiere: "Podemos decir que en cuanto a su origen y a sus efectos, la evasión fiscal es un fenómeno social y de moral pública de todos los tiempos, que se da en todos los países, desarrollados y en vías de desarrollo en mayor o en menor grado y se explica a través de diferentes manifestaciones de la población, de tipo psicossociológico, que van desde el simple rechazo, pasando por la alteración o el engaño doloso, el error involuntario, hasta la alta planeación financiera; en otros casos, se da por simples razones de necesidad y supervivencia económica."¹⁴²

¹⁴¹ Margáin Manautou Emilio. Introducción al estudio del Derecho Tributario Mexicano. México, Editorial Porrúa, 2000, pp. 115-121.

¹⁴² Tapia Tovar, José. La Evasión Fiscal, Causas Efectos y Soluciones. México, Editorial Porrúa, 2000. p.2.

Por lo que se refiere a México, la idiosincrasia, que por razones antropológicas y genealógicas han heredado la gran mayoría de nuestra gente, esto es, una forma atávica de pensar del pueblo a través de generaciones, con la creencia aún persistente de que se roban los impuestos, situación que se confirma, por algunos hechos que constituyen ejemplos de corrupción en todos los niveles de gobierno y sin importar la jerarquía de los funcionarios, hechos que demuestran cómo se aprovechan los puestos públicos para hacer negocios personales en un abuso de influentismo y prepotencia; siendo ésta una de las razones más importantes para el rechazo en el pago de los impuestos.¹⁴³

Existe, según el citado Tapia, un círculo vicioso de no pago porque no hay servicios, o porque éstos son deficientes, debe tomarse además en cuenta, entre otros factores, la Aversión natural del sujeto a desprenderse de parte de sus ingresos, refiere Tapia, el caso de las auditorías practicadas en el año de 1991, en Monterrey Nuevo León, a restaurantes; en la que se contó con información procedente de los *bauchers* de tarjetas de crédito, con las que pagaban los clientes y que comparadas con los ingresos declarados, resultaban unas diferencias enormes, otros factores influyentes según él son: la falta de una conciencia tributaria, que considere reprochable y moralmente condenable la burla de los intereses fiscales y la falta de sanciones drásticas y ejemplares para los infractores, pues la percepción del contribuyente de que va a ser sancionado es muy baja.¹⁴⁴

Señala Giorgetti que para algunos se vuelve reto machista, no pagar impuestos, esto es algo que debemos superar con "educación directa y cultura fiscal indirecta; sobre todo en un moderno estado de derecho, que estamos tratando de alcanzar."¹⁴⁵

"El concepto vasconcelista hoy a la vuelta del año dos mil, mas que nunca tiene vigencia, la gran masa de población no tiene fe en sus instituciones, tiene desconfianza en su gobierno, lo que desemboca en el círculo vicioso de apatía a su participación social y cívica; la inflación, el desempleo, el aumento de la pobreza, de la inseguridad, servicios públicos

¹⁴³ *Ibidem.* p.4.

¹⁴⁴ *Ibidem.* pp. 97, 140, 149, 150, 151, 201.

¹⁴⁵ *Ibidem.* p.123.

insuficientes, son razones que justifican la desconfianza y confirman que subsista la falta de conciencia tributaria con distintos parámetros y en distintos niveles de educación. Lo urgente es una reforma educativa en este aspecto, dirigida hacia las nuevas generaciones, se requiere un mexicano nuevo, libre de atavismos e inconsciencia, con una nueva voluntad de unidad nacional, que abarque todos los niveles económicos, que en esta parte tenga una sola cultura de nacionalidad y una nueva personalidad, esa es la parte más importante para crear una efectiva unidad nacional y dentro de ella una conciencia fiscal de la contribución al gasto público." ¹⁴⁶

Coincido desde luego con Tapia cuando sostiene que debe existir una estructura de identidad nacional, " que no se agote en el grito de un día "viva México" y con ello sentir que cumplimos como mexicanos." ¹⁴⁷

Ahora bien, refiere Tapia Tovar que se ha intentado convencer o intimidar para lograr que los contribuyentes cumplan voluntariamente con el pago, así recuerda que se transmitieron en los medios mensajes publicitarios como el de "Lolita, Dolores"; "no te quemes, cuidado" (apareciendo un cerillo encendido), y se pregunta, si los mensajes para inducir al cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales habrán sido los adecuados. Critica que sólo se hayan contratado publicistas, pero no psicólogos y sugiere se busquen psicólogos con experiencia en el tema. ¹⁴⁸ Propone el citado Tapia, lo que él llama: Técnicas antielusivas, estas son:

- 1.- El perfeccionamiento de las normas legales, disposiciones sencillas en su redacción, que den certeza Jurídica.
- 2.- Las presunciones legales.
- 3.-El premio.- Aprovechar la inclinación del mexicano a participar en rifas, que haría la secretaría de Hacienda, esta idea que podría parecer descabellada a nuestro juicio, dice, no lo es, no contiene la idea de una acción autoritaria o castigo
- 4.- Las excepciones.- De comprobarse la verdadera insolventia de los contribuyentes, hacer verdaderas "quitas" o remisiones de deuda.

¹⁴⁶ Ibidem. p. 113.

¹⁴⁷ Ibidem. p.154.

¹⁴⁸ Ibidem. pp.133-134.

5.- El Castigo: atacar el perfil Psicológico del mexicano, de hermetismo, desconfianza, del "me vale" y "me la juego", calificación como delito grave de la defraudación cuando sea por montos superiores a \$1, 500, 000.

6.- Recompensa. simbólicas, verbales, uso de cartas de reconocimiento, público reconocimiento, etc.

7.-Participación en la toma de decisiones por parte de los contribuyentes.

8.-Difusión del gasto público.

9.- Educación.

10.-Publicidad masiva, conferencias. No permitir se use como disculpa el desconocimiento.

11.-Colaboración de las universidades, a través de la participación de estudiantes como servicio social, ya que se trata de un trabajo masivo¹⁴⁹

4.7.- EL PROBLEMA DEL NO PAGO DE CUOTAS DEL CONDOMINIO EN OTROS PAÍSES.

Ahora bien, el problema del no pago de cuotas de mantenimiento parece ser un problema común en varios países, se verá cual ha sido el enfoque con el que en tres países, España, Argentina y Venezuela se combate el problema de referencia. En virtud de tratarse de legislaciones y criterios exóticos o inusuales en México, pero no por ello menos interesantes y con la finalidad de evitar confusiones, se respetó totalmente la redacción de sus autores, así como su contenido, estos puntos de vista de derecho comparado fueron incluidos con el objeto de conocer cual es el trato que al problema en estudio se da en esos países e intentar aprovechar sus experiencias e ideas.

¹⁴⁹ Cfr. Tapia Tovar, José. Op. Cit. pp. 123, 197, 200-216.

4.7.1.- EN VENEZUELA.

Un autor Venezolano, Juan Garay, sostiene que: "los propietarios que deben muchos meses, incluso a veces años, son la peste de la propiedad horizontal y podemos llamarlos parásitos pues se aprovechan de lo que pagan los demás. Esto que decimos debería aparecer en letra bien clara en la cartelera de algunos edificios para que lo leyeran los aludidos. Lamentablemente, las leyes han protegido al deudor moroso pues no se le puede cargar o no se le podía cargar como intereses moratorios más del 3% anual que pauta el Código Civil como interés legal, a falta de que las partes establecieran otro más alto (por ejemplo el 12%). De un par de años para acá se ha ido abriendo paso en la doctrina judicial la idea de que el deudor debe pagar también la diferencia del valor de la moneda hasta el momento del pago. Una sentencia de 1987 (R & G NQ 913-87) dictada por la Corte Primera de lo Contencioso-Administrativo en un caso de pago por expropiación, dispuso que "si el valor se percibe sin tener en cuenta la depreciación del valor de la moneda con que se paga, la indemnización no será ni justa ni íntegral. Posteriormente, otras sentencias inclusive de la Corte Suprema, han establecido que el deudor moroso tiene que pagar también la compensación por la pérdida del valor del dinero durante el tiempo transcurrido desde la demanda hasta el pago. Podemos citar especialmente para los abogados que lean esto, la sentencia del 30 de septiembre de 1992 (Inversiones Franklin contra Rómulo Osorio) en la cual se dice: Por haberse producido una variación en el valor de la moneda en que se va a pagar la obligación, después de la fecha establecida, es posible aplicar el método indexatorio, por lo cual se hace imperativo efectuar los reajustes pertinentes. Ni qué decir que la indexación debe hacerse de acuerdo con la Índice de Precios al Consumidor publicado periódicamente por el Banco Central de Venezuela. Ahora bien ¿Qué lección sacamos de todo lo dicho? Pues que el deudor moroso puede ser condenado a tener que pagar los intereses del 3% más la devaluación del dinero por el tiempo transcurrido desde que entró en mora hasta el pago. Todavía podemos dar un paso más, que es votar en asamblea de propietarios que los deudores morosos van a tener que pagar por la pérdida de valor del dinero de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor y tal acuerdo se manda al Registro. Ya el artículo 1.277 del Código Civil que limita el cobro de intereses por retardo en el cumplimiento, establece que tales limitaciones son "a falta de convenio" entre las partes. Por lo dicho, resulta que si tal convenio se establece en asamblea de propietarios legalmente



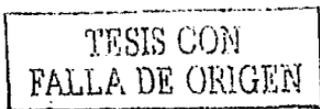
reunida, su validez será plena. Pero nosotros creemos que los administradores pueden cobrar la depreciación del dinero al moroso aun sin haber tal acuerdo de la asamblea. Basta que se lo mande la Junta de Condominio, en aplicación de la jurisprudencia transcrita. Es nuestra opinión." ¹⁵⁰

4.7.2.- ESPAÑA.

Por su parte Antonio Ventura-Traveset Hernández, autor español, refiere:

"Uno de los problemas típicos y quizá de los más graves en las comunidades en Régimen de Propiedad Horizontal es el del impago por parte de algún copropietario de su cuota de participación en los gastos generales. En lo que en esta obra hemos denominado repetidamente propiedad horizontal moderna, la de los grandes edificios con múltiples copropietarios, es frecuente encontramos con la infracción por parte de algún propietario de su obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, tal como impone el artículo 9, número 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Interfieren en el tema una serie de factores no jurídicos. El reparo de los copropietarios que no quieren enfrentarse con el vecino moroso para evitar cuestiones personales; otras veces es el enfado del copropietario que exige algo a la comunidad (reparación, servicio especial, etc.) y que reacciona con el impago, ante la negativa; otras veces es simplemente el descuido de quien no vive en el piso o local y deja transcurrir tiempo y tiempo sin atender sus obligaciones; otras veces es la desidia de los administradores que prefieren cargar los gastos a los propietarios cumplidores, no enfrentándose con los morosos, y así podríamos continuar con una larga enumeración de causas que motivan, si bien no excusan, esa lacra grave de la infracción a la obligación de contribuir a los gastos generales. El artículo 395 del Código Civil: (dice): "Todo propietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común". Es este aspecto económico de la propiedad horizontal, el que causa una mayor ausencia de trato por los autores, sin duda convencidos de

¹⁵⁰ Garay, Juan. Ley de Propiedad Horizontal (condominios) comentada y con casos prácticos, Normas sobre Asociaciones de Vecinos. Caracas, Venezuela, librería Clafre. 1994. pp. 90-91.



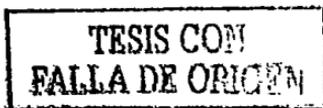
que, con los medios ordinarios de apremio habría suficiente para lograr que todos los propietarios paguen lo debido. Pero no es así. En la realidad, es éste uno de los aspectos en que la doctrina se muestra más insuficiente. Hay que haber vivido el problema del buen administrador que, pese a su diligencia, tropezaba con el propietario negligente en sus deberes contributivos con la comunidad. Algún modelo de reglamento incluía unas cláusulas penales en forma de multa o recargo pecuniario, que nunca se hacían efectivas. Por eso la Ley, como auténtica legislación ex novo, ha vigorizado la fuerza vinculante -según palabras del preámbulo- de este deber contributivo, preceptos que no tienen precedente expreso. El artículo 20 de la Ley, después de su reforma por Ley 2/1988, de 23 de febrero, establece: 1.- Las obligaciones a que se refiere el número 5º del artículo 9º serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local en el tiempo y forma determinados por la junta. Si no lo hiciere, podrá el presidente o el administrador, si éste hubiere sido autorizado por la junta, exigirlo por vía judicial sin necesidad de requerimiento previo alguno, salvo si los estatutos exigiesen el requerimiento. 2.- Cualquiera que fuere el procedimiento que se utilizare para el cobro, la certificación del acuerdo de la junta, aprobatoria de la liquidación de la deuda, será documento suficiente, a los efectos del número 1º del artículo 1.400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda decretarse el embargo preventivo de los bienes del deudor, siempre que tal acuerdo haya sido notificado al deudor en el domicilio en España que previamente haya designado o, en su defecto, en el propio piso o local."¹⁵¹

4.7.3.- ARGENTINA.

Por su parte Homero Rondina, autor Argentino dice:

"El crédito por expensas y seguros, según este artículo 17, goza de los derechos y privilegios que determina el artículo 3901 (que dice que los gastos hechos para la conservación de la cosa son preferidos a todos los créditos) y el 2686, sobre el condominio. Este artículo del Código Civil dice que por estar todo copropietario obligado al pago de los gastos de conservación y reparación de la cosa común, dicha deuda devengará los intereses respectivos.

¹⁵¹ Ventura-Traveset Hernández, Antonio. Derecho de Propiedad Horizontal, Barcelona, España. Editorial Bosh, Casa Editorial S.A. 1992. pp. 458-459.



teniendo derecho el acreedor, en este caso el consorcio de todo el edificio, que es quien puede cobrar las expensas, retener la cosa, el departamento o la unidad hasta que se verifique el pago. Cabe consignar que el derecho de retención funciona como un privilegio por el cual la cosa responde por la deuda contraída con motivo u ocasión de esa misma cosa. El titular de la acción para cobrar las expensas será el consorcio en su carácter de acreedor de quien no abona puntualmente sus obligaciones. Normalmente, el consorcio estará representado por el administrador, quien comunicará mensualmente los montos que se adeuden en concepto de gastos centrales, reparaciones de los servicios, conservación de las áreas comunes, sueldos pagados al portero, administrador, personal de limpieza, y demás erogaciones que se hayan efectuado en beneficio común. Para el caso de que alguien no abonara en término, se pueden imponer medidas punitivas, como son los intereses a tasas muy superiores a los vigentes en las operaciones bancarias. Estos intereses punitivos se justifican, no solamente como retribución por la espera, sino como sanción para evitar que se generalice la práctica de entrar en mora con estas obligaciones, lo que impediría que el consorcio atienda sus obligaciones en tiempo. Para el caso de que no se abonara en un plazo razonable, el consorcio puede demandar en juicio para el cobro compulsivo de la deuda. Los códigos de procedimientos, en general, establecen que este cobro judicial se hará por vía ejecutiva, lo que implica que junto con la demanda se traba el embargo y se cita de remate al deudor para proseguir la ejecución si no se paga en el plazo fijado por la ley y el tribunal. Es conveniente, por ello, que la llamada "vía ejecutiva" esté también prevista en el Reglamento. El decreto reglamentario 18.734/49 establece, a fin de que las deudas por expensas comunes no se transmitan a quien compra de buena fe un departamento o unidad, que el consorcio o su administrador deberán certificar la existencia o no de deudas pendientes por expensas. De tal forma, el escribano, que tiene la obligación de requerir ese informe cuando vaya a extender una escritura pública, podrá retener del precio que debe entregar al vendedor la cantidad necesaria para abonar la deuda por expensas, con los ajustes o intereses correspondientes."¹⁵²

Ahora bien, los tres autores citados, parecen estar de acuerdo en la importancia del problema a estudio en este trabajo, y asimismo, como se ve, en sus respectivos países, se

¹⁵² Rondina, Homero. *Medianería y Propiedad Horizontal*. Buenos Aires, Argentina. Editorial, Valleta Ediciones. 1998 pp. 188-189.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

imponen diversas sanciones a los condóminos morosos e incumplidos, es triste, sin embargo, descubrir que en varios países los tratadistas desdeñan el estudio de la figura del condominio, más adelante, en mis propuestas retomo en parte algunas de las ideas dadas por los citados: Garay, Ventura-Traveset y Rondina.

4.8.- LA SANCIÓN.

Veamos ahora, un poco, que es la sanción y cual su finalidad, en especial en materia tributaria, por ser la que, según mi punto de vista y toda proporción guardada, pudiera asemejarse en algo al tema de estudio. En el Derecho Privado la finalidad de la sanción consiste en el resarcimiento de los daños y perjuicios que el incumplimiento de una obligación ocasionó a una parte, esa sanción puede derivar de una convención entre las partes o de la ley. En el primer caso, las partes determinan la sanción aplicable al que de origen al incumplimiento de lo pactado; en el segundo, es la ley la que señala la sanción, cuando las partes guardan silencio al respecto, o la norma es violada en perjuicio de una persona ajena al acto del que la comete. En el Derecho Penal, la finalidad de la pena es infligir un sufrimiento al culpable de un hecho delictuoso.

En el Derecho Tributario la finalidad que se busca con la sanción es que el contribuyente cumpla puntualmente sus obligaciones fiscales con el objeto de asegurar la eficiencia y regularidad de los servicios públicos o de las necesidades sociales que están a cargo del Estado. La pena o sanción en el Derecho Tributario es, por una parte, manifestación de defensa pecuniaria; por otra, en grado variable, recuperación y, finalmente, una fuente de recursos independiente. Es una manifestación de defensa pecuniaria, en virtud de que con ella el Estado busca proteger los créditos fiscales que le corresponden; es una forma de recuperación o de resarcimiento moratorio, por ser justo que el Erario -al igual que el particular en el Derecho Privado- perciba intereses por los daños o perjuicios que se le ocasionan al no pagársele puntualmente los gravámenes; y constituye una fuente de recursos independiente, por cuanto que la recaudación por este concepto es bastante elevada.¹⁵³

¹⁵³ Margán Manautou Emilio. Op. Cit. pp. 310-311.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el caso del condominio, considero que deben imponerse severas sanciones a los condóminos morosos, como imponerles altos intereses por su no pago y permitir la indexación de su deuda, tomando como garantía preferencial su departamento o "unidad de propiedad exclusiva", establecer un proceso sumario que inicie con un embargo precautorio sobre el departamento o "unidad de propiedad exclusiva" y la presunción legal de que los muebles que se encuentren dentro de la "unidad de propiedad exclusiva" pertenecen al condómino, siempre tomando en cuenta el principio romano Summum ius, summa iniuria; (un derecho aplicado con la máxima minuciosidad o exactitud se convierte en una gran injusticia"), o sea que será posible, por ejemplo, en casos comprobados de insolvencia, hacer excepciones, además, creo que es muy útil, el auxilio, entre otros, de los Notarios Públicos, para impedir a toda costa que un departamento o "unidad de propiedad exclusiva" sea vendido con deudas relativas al pago de cuotas de administración, mantenimiento, reserva o extraordinaria.

4.9.- CRÍTICA A LA ACTUAL REGLAMENTACIÓN JURÍDICA PARA OBTENER EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

Al parecer tampoco en México se ha sabido, o no se ha querido, enfrentar el problema del no pago de cuotas del condominio, incluso en una entrevista a un periódico llamado "La Unidad", distribuido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, un diputado apellidado Pichardo Pagaza manifestó: "De ahí explicó, que no se hayan incluido sanciones contra los morosos. Imagínese, tendríamos que multar al 95 por ciento de los condóminos, las instancias civiles y la Procuraduría Social se verían rebasadas. Creo que para llegar a eso (sancionar la morosidad), primero tenemos que crear entre los condóminos una cultura del respeto hacia sus derechos y obligaciones, y hacia sus propios acuerdos de asamblea."¹⁵⁴

Si bien coincido con tal legislador en: "crear entre los condóminos una cultura del respeto hacia sus derechos y obligaciones, y hacia sus propios acuerdos de asamblea", me

¹⁵⁴ "La Unidad" Órgano informativo mensual para los habitantes de las unidades habitacionales de la ciudad de México, Año cero, número nueve. Reportera Patricia Rubalcava. p 4.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

parece absurdo el argumento dado, (exceso de trabajo para la autoridad), por el cual no se sanciona a los morosos, a pesar de que según tal legislador los morosos representen el 95 % del total, es claro que no se toma en cuenta, el bienestar general del condominio, pues es de recordarse que el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva, genera infinidad de problemas que ponen en peligro la salud y calidad de vida de quienes tienen necesidad de vivir en condominios, la falta de luz en las áreas comunes, pasillos, andadores y estacionamientos, por ejemplo, fomenta la delincuencia y hasta la criminalidad, sin recursos no hay vigilancia, ni luz, ni agua, asimismo se deterioran las instalaciones, los conjuntos condominales se convierten así, en basureros insalubres y se dañan y debilitan las estructuras de sus edificios, no es justo entonces, que los condóminos cumplidos sostengan al condominio y los morosos sean "consentidos" por los legisladores, que no se atreven a dar el primer paso, ni castigar a quien incumple sus obligaciones, así, no se podrá nunca solucionar el gravísimo problema del condominio, pues lejos de ello, se fomenta la desobligación e incluso se premia y protege al incumplido.

Como se recordará, los artículos que tratan el tema del pago de las diversas cuotas del condominio y la forma de cobrarlas en caso de incumplimiento son básicamente tres a saber: el artículo 56, el Artículo 57, y el Artículo 60 que a la letra establecen:

"Art.- 56.-Las aportaciones de las cuotas de los condóminos, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley, se establecerán para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.”

“Art.- 57.- Las cuotas de administración y mantenimiento, no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.”

“Art.-60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.”

Recapitulando un poco tenemos lo siguiente:

El artículo 56 de la actual ley de propiedad en condominio establece:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"las aportaciones de las cuotas de los condóminos se establecerán para constituir tres fondos a saber:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva."

Ahora bien, mientras la ley de 1998, establecía que el importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos por igual entre los departamentos (unidades de propiedad exclusiva), la actual ley, establece que el importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto último parece mas adecuado, por ser teóricamente mas justo, pues debe pagar mas, quien mas tiene, sin embargo en la practica y sobre todo en los antiguos y grandes conjuntos condominales el calculo del indiviso presenta serios problemas porque al parecer no se previó la importancia que después adquiriría este tema y los indivisos suelen estar mal calculados o ser contradictorios, en las escrituras constitutivas, por lo menos de los grandes conjuntos condominales y para distribuir correctamente los gastos casi se requiere de peritos en la materia y complicadas operaciones aritméticas, por lo que sugiero que para evitar muchos problemas, en los nuevos condominios por construir, se revise a fondo y con precaución, el tema de los indivisos desde un principio y se establezcan con toda claridad los indivisos correspondientes a cada unidad de propiedad exclusiva, así como que se establezca con toda claridad el porcentaje que representan esos indivisos en relación al condominio.

El párrafo segundo del Artículo 56 ordena:

"...II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;"

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Así, mientras la ley de 1998, establecía que el importe de la cuota se establecería en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva, la ley actual, establece que el importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto es, en el caso de la ley de 1998, se toma como base para establecer el importe de la cuota, el valor de la "unidad de propiedad exclusiva" (departamento en sí) en la escritura constitutiva y en el caso de la ley actual, se toma como base el porcentaje de indiviso.

La Fracción III inciso "a" dice:

"III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. (así) El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o"

Es el caso que en la ley de 1998, el importe de la cuota se establecía distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva, en cambio en la ley actual, el importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, esto último es mas justo, porque debe aportar mas quien mas tiene.

La Fracción III inciso "b" refiere:

"III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva."

En este caso, tanto la ley de 1998, como la ley actual, establecen que el importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Solo que, como se recordara, mientras la ley de 1998, establecía que:

"La aportación de las cuotas de los condóminos se establecerán para:

...

II.- Constituir el fondo de Reserva.

"El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva" (departamento)"

La ley actual, establece que

Las aportaciones de las cuotas de los condóminos,... se establecerán para:

"II.- Constituir el fondo de Reserva.

El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva"

Esto es, en el caso de la ley de 1998, el importe de la cuota, (relativa al fondo de reserva), se establecía, en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada "unidad de propiedad exclusiva" (departamento en si), y en el caso de la ley actual, el importe de la cuota, (relativa al fondo de reserva), se establece, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada "unidad de propiedad exclusiva".

Considero un acierto, el hecho de que los importes de las cuotas se establezcan en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada "unidad de propiedad exclusiva", pues es justo, que quien tiene mas, coopere pagando mas, puesto que de igual forma obtendrá un mayor beneficio, sin perjuicio de mi anterior recomendación sobre el cuidado que debe tenerse desde un principio, para fijar con toda claridad, el referido indiviso.

Como se vio, la ley de 1998, establecía el importe de las cuotas de administración y mantenimiento, distribuyéndolo por partes iguales, entre todas las "unidades de propiedad exclusiva", (departamentos), sin tomar en consideración que algunas de esas "unidades de propiedad exclusiva" son de mayor valor que otras, en un mismo condominio, así, las cuotas de administración y mantenimiento, se fijaron igual para todos, insisto en que es mas justo, que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

las cuotas se establezcan en proporción al **porcentaje de indiviso** que represente cada *unidad de propiedad exclusiva*.

Cabe destacar que la ley de 1998, curiosamente, hacía una excepción en relación a la aportación de las cuotas de los condóminos para constituir el **fondo de Reserva**, en cuyo caso: El importe de la cuota se establecía "en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva" (departamento), en cambio, la misma ley de 1998, establecía que las aportaciones de las cuotas de los condóminos para constituir el Fondo de **administración y mantenimiento**, en ese caso, el importe de la cuota se establecía distribuyendo los gastos (por partes iguales) entre el número de "unidades de propiedad exclusiva".

Ahora bien, el artículo 57 de la actual ley de Propiedad en condominio establece:

"Art.- 57.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago"

Gracias a este artículo, ya no se puede utilizar como argumento válido, que no se paga por inconformidad con la administración, por no recibir los servicios a entera satisfacción, por ignorar que exista siquiera administración, por "servicios" prestados al condominio, por deudas del condominio hacia el condómino, por ser miembro del comité de vigilancia o administrador, etc. Sin embargo propongo que se incluyan en el citado artículo 57 de referencia, **todas** las aportaciones de las cuotas de los condóminos, o sea, tanto las relativas a las cuotas de administración y mantenimiento, **como las del fondo de reserva y las extraordinarias**.

Esto es: "Art.- 57.- Las cuotas de administración y mantenimiento, **de reserva, así como las extraordinarias**, no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago".

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El artículo 60 de la actual ley de condominio, establece que las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento. O sea que, el citado artículo 60 de la actual Ley de Propiedad en Condominio elimina lo establecido en la ley de 1998, en el sentido de que: "los intereses no podrán rebasar la tasa líder publicada por el banco de México y que no serán capitalizables" y en cambio establece que se causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o reglamento, sin remitir supletoriamente al interés legal, de donde puede desprenderse que los legisladores decidieron otorgar plena libertad a la asamblea de condóminos, para que sea ella la que fije el monto de los intereses que causaran las cuotas no pagadas oportunamente, lo cual considero correcto en el sentido de otorgar mas libertad a los condóminos.

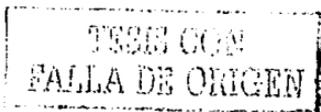
Ello, dice la ley, con independencia de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago, por ejemplo: suspensión de derecho a voto y no ser considerado para el quórum de instalación de la Asamblea. (Art.- 36)

También dice la actual Ley del Condominio en su artículo 60 que: Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago. Aunque es evidente que el legislador siempre se ha preocupado por lograr un cobro rápido de las cuotas y gastos del condominio, pues ello se refleja en el hecho de que casi desde un principio o sea desde 1954, se haya hablado de la "aparejada ejecución" y siempre se haya establecido la vía ejecutiva civil, me parecen muchos los requisitos exigidos, como se verá mas adelante y se dará una propuesta alternativa.

Como se recordará, en la ley de 1972, eran el administrador y el presidente del comité de vigilancia los "funcionarios" que certificaban la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio en donde se determinaban las cuotas a cargo de los condóminos, en cambio, en la actual ley, dicha certificación queda a cargo de Fedatario Publico (Notario) o de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Considero correcto que se haya eliminado en el citado artículo 60 de la actual ley del condominio, el correspondiente cuarto párrafo del artículo 60 de la ley de 1998, pues era absolutamente injusto que cuando un condómino moroso no pagase sus cuotas, se distribuyera ese adeudo entre los demás condóminos, pues creo que lo que se debe buscar, es, desde luego, formas mas eficaces para lograr el pago del moroso.

El artículo 60 de la ley de 1998, en su quinto párrafo facultaba al administrador para suspender a los condóminos incumplidos, previa autorización del comité de vigilancia, los servicios que "disfruten" si son pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, dicho párrafo fue eliminado por el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000, se adujo que este quinto párrafo, del Artículo 60, violaba la garantía de audiencia de los condóminos incumplidos, al suspenderles servicios, sin juicio previo, sin embargo, es evidente que la intención del legislador era constreñir de manera eficiente a los incumplidos para que cumpliesen oportunamente con su obligación de pago. No debe dejar de considerarse que si los servicios de referencia, que disfrutaban plenamente los incumplidos, se pagan con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, y es el caso que los incumplidos, justamente no pagan sus cuotas, realmente ellos están cometiendo, a mi juicio, una especie de un "fraude", "robo" o "abuso" sui generis, en agravio de los condóminos cumplidos, pues estos últimos, en términos vulgares los están "manteniendo" sin ser su obligación, esto es, si bien se priva a los incumplidos de un servicio, es cierto, ello es



ocasionado por no pagar el mismo, que es lo que hacen sin mayor problema personas morales como Telmex, la Compañía de Luz, Metrogas, etc.

Ahora bien, debe recordarse, que nuestro procedimiento se rige según el principio de la buena fe, lo que se desprende del siguiente criterio:

Instancia: Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 5A

Tomo : CXXXI

Página : 338

RUBRO: BUENA FE.

TEXTO: Es base inspiradora de nuestro derecho y debe serlo, por ende, del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan.

PRECEDENTES:

Amparo directo 6674/55. Antonio Mondragón por sí y como interventor y albacea de la Sucesión de Sabino Mondragón. 11 de febrero de 1957. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Considero que en base a la buena fe con la que debe presumirse que actúa el administrador que demanda, es innecesario exigir copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social del Distrito Federal, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Ello es así, con base en la buena fe, con la que la ley supone actúan las partes, por eso creo que debe tenerse por cierta, la cuota que, bajo su más estricta responsabilidad, señale el administrador demandante, y que avale con su firma el Tesorero y el Presidente del Comité de Vigilancia, en la constancia que expidan al efecto, ya que en caso de falsear la información o declarar con falsedad ante autoridad judicial, se harán acreedores a las penas previstas en la ley para tales casos y por otra parte, el demandado, quien se presume incumplido, podrá defenderse en juicio y demostrar la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

falsedad de la cuota exigida o excepcionarse con el pago y la exhibición de los recibos que acrediten que se encuentra al corriente en sus referidos pagos, obligándose así al condómino moroso a probar en contra de una presunción sus posibles negativas y a ser el moroso quien efectúe los gastos para obtener la copia del Reglamento o del Acta de Asamblea donde se hayan fijado las cuotas del condominio respectivo.

Como ya lo dije, considero, un exceso que se exija: "copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva". Porque, en el caso de un inmueble con seis u ocho departamentos, podría (no siempre) ser un problema menor, pero en el caso de los grandes conjuntos condominales, en donde hay que demandar a mil quinientos o dos mil morosos, o más, piénsese en los gastos que por honorarios de un Notario (y demás derechos), se generarían para obtener copia certificada de un todo un reglamento de digamos, setenta y cinco hojas, además de la consiguiente pérdida de tiempo y burocracia que ello generaría, por otro lado, recordemos lo dicho por el antes citado legislador: "tendríamos que multar al 95 por ciento de los condóminos... la Procuraduría Social se verían rebasadas." o sea que la Procuraduría Social, siempre podría utilizar como argumento, exceso en la carga de trabajo, todo ello, obviamente, solo favorece a los morosos, e incumplidos en perjuicio del condominio, insisto entonces, en que, con base en la buena fe, con la que la ley supone actúan las partes, debe tenerse por cierta, la cuota que señale el demandante.

En cuanto a que esta acción de cobro, (seguida por la vía ejecutiva) sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, me parece del todo correcta.

Recordemos por otro lado, que el artículo 41 tercer párrafo de la ley de 1954, así como el artículo 43 de la ley de 1972, y el 64 de la ley de 1998, coincidían en que los departamentos o unidades de propiedad exclusiva garantizaban como garantía real, los créditos de cualquier obligación relacionada al condominio, incluso la ley de 1998, lo establecía como un gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca, insisto en considerar un

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

grave error que se haya derogado el citado artículo 64, establecido en la ley del condominio de 1998, esto mediante el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del diez de Febrero del año dos mil, toda vez que de por sí es difícil el cobro de las cuotas a los morosos, derogando este artículo o sea el artículo 64, se beneficia indebidamente a los condóminos incumplidos, en perjuicio del condominio, sin tomar en cuenta sus grandes necesidades económicas, desde mi punto de vista sería mejor que la "unidad de propiedad exclusiva" garantizase como antaño, las obligaciones de cualquier tipo relacionadas al condominio, siendo bastante adecuado, desde mi punto de vista, que tales créditos gocen de garantía real sobre los departamentos o "unidades de propiedad exclusiva", pues entonces, no importa su transmisión a terceros, ello obliga a los terceros, por otra parte a ser precavidos al adquirir un departamento.

Considero igualmente atinado el segundo párrafo del artículo 41 del decreto del veintitrés de Junio de mil novecientos noventa y tres, que establecía que los convenios suscritos entre los condóminos con su administración, que constaren por escrito, traían aparejada ejecución.

Asimismo creo que el propietario y el poseedor u ocupante de un departamento o "unidad de propiedad exclusiva", deben ser solidarios de manera indistinta y mancomunada para responder por las obligaciones relativas al condominio, ello por una razón práctica, dada la difícil situación económica por la que atraviesan la mayoría de los condominios, pues de esa forma se facilitaría el cobro de las cuotas relativas a los diversos fondos y contribuciones del condominio, sin perjuicio del derecho de quien pague, a repetir contra tercero, por ello, considero un acierto del legislador el hecho de que mediante el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del diez de Febrero del año dos mil, se haya establecido en el segundo párrafo del artículo 21 que: "en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino."

Como ya dije, actualmente la ley de la materia establece en su artículo 35 fracción V, que la asamblea general tendrá las siguientes facultades: "V.-Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere mas

adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas."

Considero que la asamblea debe estar facultada tanto para fijar las tasas moratorias relativas a las cuotas del condominio no pagadas, cuanto para establecer la forma de garantizar su pago, pues me parece que una facultad no excluye a la otra y que en cambio ambas pueden servir a los intereses del condominio, lográndose así recabar y asegurar el pago de las cuotas para los fondos del condominio, fondos que son indispensables para su adecuado mantenimiento.

No quisiera dejar pasar la oportunidad de mencionar que respecto a la obligación de los condóminos de garantizar el pago de sus cuotas mediante fianza o cualquier otra forma legal (hipoteca, prenda, pagaré etc.) me parece un grave error del legislador el haber derogado el artículo 64 de la ley de 1998, que establecía que los créditos originados por obligaciones relativas al condominio (incluyéndose el pago de las cuotas) **estaban garantizados por la "unidad de propiedad exclusiva" respectiva**, pues de esa forma se simplificaba enormemente el problema de la garantía de pago.

El artículo 61 de la ley del condominio, vigente en 1998, establecía y creo que eso era correcto, que cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una "unidad de propiedad exclusiva" (departamento), el notario que elaborase la escritura pública respectiva, debería exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo del pago de las cuotas del condominio, ahora bien, el decreto que reforma y adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del diez de Febrero del año dos mil, cometiendo a mi juicio un gravísimo error, eliminó dicha exigencia y en cambio, ordena simplemente al vendedor que entregue al comprador la referida constancia de no adeudos, no es óbice para criticar severamente esta eliminación (es decir, que ya no sea el notario quien exija la constancia de "no adeudo" del pago de las cuotas del condominio) el hecho de que el legislador haya agregado un segundo párrafo al artículo en comento, que establece que el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

adquirente de cualquier "unidad de propiedad exclusiva" se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes, en la experiencia práctica como colaboradora de la tesorería del Conjunto Urbano Habitacional Unidad Presidente Kennedy Artes Graficas, note que durante la corta vigencia del artículo 61 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, durante el año de mil novecientos noventa y nueve, esto es, cuando el notario que elaboraba la escritura pública exigía a la parte vendedora la constancia de "no adeudo" del pago de las cuotas del condominio, muchos condóminos morosos, con años de atraso, en muchos casos, se vieron en la necesidad de regularizar su situación para poder vender, en cambio, la nueva redacción del artículo 61 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, genera problemas para el incauto que compra una "unidad de propiedad exclusiva" con adeudos y facilita la vida al condómino incumplido, quien evade totalmente el pago y queda impune, por otra parte, el "descuidado" nuevo propietario, obviamente, se negará con justa razón a pagar algo que él no genero y el vendedor-timador, se hará ilocalizable, será necesario, en estos casos, acudir a las vías legales, lo que dificulta el cobro de las cuotas del condominio, en detrimento del mismo condominio, favoreciéndose indebidamente al condómino desobligado. Sostengo tal postura en el hecho, al parecer olvidado, de que los NOTARIOS SON AUXILIARES EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA, de conformidad con el artículo 11 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, razón por la cual, creo que los mismos, deben cooperar para abatir el grave problema del no pago en los condominios.

Con base en la experiencia práctica, puedo sostener que los condóminos morosos e incumplidos, agotan cuanto recurso, legal o no, tienen a su alcance para evadir el pago y que lo normal es que los condóminos no cumplan de manera voluntaria con sus obligaciones, pues les es preferible satisfacer sus deseos y gustos, tal conducta, que como ya se vio, es humana y normal, sin embargo, para evitar ello, debe servir el derecho, como un sistema de coordinación, de equilibrio entre los hombres, en cuanto a que marca un límite a su libertad de actuar para mantener la armonía, el orden y la paz, entre quienes, viviendo en sociedad, necesariamente entran en relaciones. Creo con Ihering, que la balanza sin la espada es la impotencia del Derecho, y que ambas deben ir juntas, por ello creo que es justo, que en caso de no pago de las cuotas relativas al condominio y dados todos los problemas que ello

acarrea, así como a lo injusto que resulta el hecho de que los condóminos cumplidos sostengan a los desobligados, debe obligarse legalmente a los morosos al inmediato pago de su adeudo.

Asimismo creo que es justo, que el condómino moroso pague la diferencia del valor de la moneda hasta el momento del pago ya que "si el valor se percibe sin tener en cuenta la depreciación del valor de la moneda con que se paga, la indemnización no será ni justa ni integral", por ello creo justo que el condómino moroso pague la compensación por la pérdida del valor del dinero durante el tiempo transcurrido desde la demanda hasta el pago, ello sin perjuicio de que el moroso sea condenado al pago de los intereses por el tiempo transcurrido desde que entró en mora hasta el pago, pues el pago de la diferencia del valor de la moneda, no es una ganancia, sino la evitación de pérdida.

La Indexación (actualización del valor de la moneda, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor), si se aplica en nuestro país y según la jurisprudencia del pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consiste en:

Octava Epoca

Instancia: Pleno

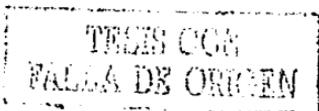
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 59, Noviembre de 1992

Tesis: P./J. 40/92

Página: 14

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS. LOS ARTÍCULOS 17-A, 20 Y 21 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN EN CUANTO LO ESTABLECEN, NO VIOLAN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Los artículos 17-A, 20 y 21 del Código Fiscal de la Federación aludidos, previenen que cuando las leyes fiscales así lo establezcan, a fin de determinar las contribuciones fiscales y sus accesorios se aplicará el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el cual será calculado por el Banco de México y se publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes siguiente al que corresponda; que el monto de las contribuciones se actualizará por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, para lo cual se aplicará el factor de actualización a las



cantidades correspondientes, el que se obtendrá dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del mes más reciente del período entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho período; así como que cuando no se cubran las contribuciones en la fecha o dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, el monto de las mismas se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe. Se sigue de lo anterior que el procedimiento para determinar el monto de la contribución que se cubre extemporáneamente se establece con toda precisión, pues basta actualizarlo desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que se cubra, aplicando dicho factor a la cantidad correspondiente, el que se obtendrá en la forma prevista por el artículo 17-A citado. No obsta a lo anterior, que el índice de referencia sea calculado por el Banco de México, que no es una autoridad legislativa, pues tal determinación la efectúa aplicando el procedimiento previsto en el artículo 20 Bis del propio Código Fiscal, de tal suerte que no queda al arbitrio de este organismo el monto de la contribución que se cubre extemporáneamente.

Amparo en revisión 6464/90. Herramientas Técnicas Mexicanas, S.A. 22 de abril de 1992. Unanimidad de diecisiete votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 281/92. Limpieza y Papel, S.A. 23 de septiembre de 1992. Mayoría de catorce votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ethel Lizette del C. Rodríguez Arcovedo.

Amparo en revisión 5984/90. Densímetros Robsan, S.A. de C.V. 23 de septiembre de 1992. Mayoría de catorce votos. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Juan Carlos Cruz Razo.

Amparo en revisión 69/92. Servicios Técnicos de Ingeniería e Instalaciones, S.A. de C.V. 23 de septiembre de 1992. Mayoría de catorce votos. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Juan Carlos Cruz Razo.

Amparo en revisión 363/91. Productora del Bajío, S.A. de C.V. 8 de octubre de 1992. Mayoría de catorce votos. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Juan Carlos Cruz Razo.

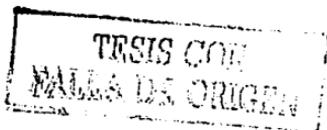
El Tribunal Pleno en su Sesión Privada celebrada el martes diez de noviembre en curso, por unanimidad de dieciséis votos de los señores ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Miguel Montes García, Noé Castañón León, Felipe López Contreras, Luis Fernández Doblado, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Mariano Azuela Güitrón, Juan Díaz Romero y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez: aprobó, con el número 40/1992, la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla. Ausentes: José Antonio Llanos Duarte, Atanasio González Martínez, Clementina Gil de Lester y Carlos García Vázquez. México, D. F., a 12 de noviembre de 1991.

PROPUESTA.

Propongo, sin perjuicio de dividirse en varios artículos, que el artículo 60 de la Ley de propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal quede en los siguientes términos:

Art.-60.-Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

El condómino moroso pagará, además de los referidos intereses, la compensación por la pérdida del valor del dinero durante el tiempo transcurrido desde la demanda hasta el pago, de acuerdo con la



actualización del valor de la moneda, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Las unidades de propiedad exclusiva garantizan, como garantía real, los créditos de cualquier obligación relacionada al condominio, existe presunción legal de que los muebles que se encuentren dentro de la “unidad de propiedad exclusiva” pertenecen al condómino, salvo prueba en contrario.

El propietario, poseedor, ocupante u usuario de una “unidad de propiedad exclusiva”, en todo momento son solidarios de manera indistinta y mancomunada para responder por las obligaciones relativas al condominio, asimismo, el adquirente de cualquier “unidad de propiedad exclusiva” se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes. Lo anterior, independientemente de otras sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, la constancia de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional, que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el Administrador, el Tesorero y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El estado de Liquidación de adeudos, debidamente suscrito por el Administrador, el Tesorero y el Presidente del Comité de Vigilancia, será documento suficiente, para que el juez respectivo, pueda decretar el embargo preventivo de los bienes del deudor. También los convenios

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

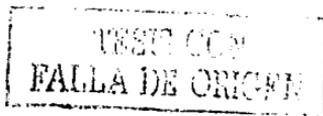
suscritos entre los condóminos con su administración, que consten por escrito, traen aparejada ejecución.

El Administrador puede suspender a los condóminos incumplidos en sus pagos, previa autorización del comité de vigilancia, los servicios que disfruten si son pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, y no se afecta con ello a ningún tercero.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario que elabore la escritura pública respectiva, en su carácter de auxiliar de la administración de la justicia, debe exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo del pago de las cuotas del condominio, en toda caso deberá retener del precio que debe entregarse al vendedor la cantidad necesaria para pagar la deuda por cuotas de mantenimiento, con los ajustes o intereses correspondientes.

En casos especiales, a juicio de la Asamblea del Condominio, mediante voto mayoritario y previa audiencia del tesorero y del Comité de Vigilancia, podrán condonarse intereses, realizarse quitas a las deudas u otorgar plazos a los condóminos en relación a su obligación de pago de las diversas cuotas relativas al condominio.

Por último, propongo que sea obligatorio para los condóminos incluirse en un padrón de condóminos que conste en la administración del respectivo condominio, y que se establezca en la ley la presunción legal de que quien pague las cuotas relativas a una *unidad de propiedad exclusiva* (departamento) se presumirá legítimo poseedor de la respectiva unidad de propiedad exclusiva, ello a fin de obligar a los reales propietarios a pagar sus cuotas o correr el riesgo de que el ocupante llegase a pelear la propiedad por prescripción, propongo asimismo que se exija a todos los administradores se den de alta antes las autoridades hacendarias del país y que estas autoridades hacendarias faciliten los trámites, así como resuelvan sus dudas y asesoren en el



cumplimiento de sus obligaciones fiscales, para ello, propongo que se reconozca personalidad jurídica a los condominios, como personas morales, sin que les sea necesario, formar Asociaciones Cíviles, además creo sería muy útil en los grandes conjuntos condominales que se automatice la información en computadoras y se establezca el sistema de código de barras que permita tomar la lectura óptica de los datos del condómino para un control eficiente y un rápido cobro.

No quisiera perder la oportunidad de manifestar que estoy absolutamente de acuerdo, con el maestro Manuel Borja Martínez, en el sentido de que es deseable, que se expida en México una legislación apropiada para los grandes conjuntos condominales siendo lamentable, que hasta la fecha no exista dicha legislación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES:

Primera.- La propiedad es el derecho de gozar de una cosa, sin mas limitaciones que las que fija la ley, la propiedad es exclusiva y perpetua y se ve limitada por el interés público, por lo que no tiene un carácter absoluto.

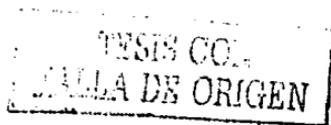
Segunda.- La copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial, pertenecen, pro-indiviso a dos o mas personas, y que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa, en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Tercera.- Las características del derecho de copropiedad son: Pluralidad de personas en una misma relación, indivisión material de la cosa común, titularidad cualitativamente igual de todos los partícipes, existencia sobre una cosa corporal, existencia de partes alícuotas, cada cuota tiene un valor económico y jurídico.

Cuarta.- La administración de la cosa común puede pactarse o regirse por disposiciones especiales, nadie puede ser obligado a conservar la indivisión de la cosa común, por lo que la copropiedad se extingue por la actio communi dividundo.

Quinta.- La naturaleza jurídica del condominio es la coexistencia en el mismo, de la propiedad exclusiva, sobre el "departamento o unidad de propiedad exclusiva" y de la copropiedad sobre las "áreas comunes". (teoría dualista).

Sexta.- La propiedad en condominio no tiene su origen en el derecho romano, ni en el derecho precolombino, pues no existían, ni para el pueblo Romano, ni para los antiguos Mexicanos, problemas de espacio territorial, surgió en la Edad Media, en las ciudades que por protección se amurallaron.



Séptima.-La actual Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, beneficia indebidamente a los condóminos incumplidos y propicia la cultura del no pago, los procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, aun cuando pudieran tener una buena intención conciliadora, en la praxis retardan la obtención del pago de las cuotas a cargo de los condóminos.

Octava.- El histórico mal manejo de los recursos económicos por parte de las autoridades en México, genera desconfianza y afecta el problema del pago de las cuotas del condominio.

Novena - La obligación es la relación jurídica entre dos (o mas) personas, en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor.

Décima.-Los elementos esenciales de toda obligación son: los sujetos, la relación jurídica y el objeto.

Décima Primera.- El pago es la entrega de la cosa debida, la ejecución del hecho material, el cumplimiento de la obligación.

Décima Segunda.- La falta de cumplimiento en la obligación de pago en el condominio da origen a sanciones como el pago de intereses y la responsabilidad por daños y perjuicios, asimismo da origen a la vía ejecutiva civil en contra del moroso; vía ejecutiva civil, que considero adecuada para exigir el pago de las cuotas relativas al condominio.

Décima Tercera.-Considero que es un error referirse a los condóminos como gente de "escasos recursos" o "clases proletarias", ya que los condóminos actualmente pertenecen en su mayoría, a la clase media.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Décima Cuarta.- La falta de pago de las cuotas del condominio, daña la calidad de vida de los condóminos. genera inseguridad física de los inmuebles, fomenta la delincuencia, propicia la insalubridad y fomenta el desorden.

Décima Quinta.- Es necesario un orden en el condominio, es justo que se busque, el bienestar y felicidad de la mayoría de los condóminos, en busca del bien común, y la paz social, con base en la libertad, la democracia, la equidad y el amor al prójimo, aun cuando ello pueda afectar intereses, pues el derecho debe incluso con el uso de la fuerza, mantener un equilibrio entre los hombres, en busca de la armonía social.

Décima Sexta.- Un derecho aplicado con la máxima minuciosidad o exactitud se convierte en una gran injusticia. ("Summum ius, summa iniuria"). Por ello, en casos especiales, pueden condonarse intereses hacerse quitas u otorgar plazos para el pago de las cuotas del condominio.

Décima Séptima.- Los condóminos deben costear los servicios que les brinda la administración (su pago equivale a los servicios recibidos), asimismo debe premiarse y recompensarse, así sea simbólicamente, a los condóminos cumplidos y castigarse o sancionarse a los morosos, con suspensión del derecho a voto, por ejemplo.

Décima Octava.- Deben tomarse en cuenta las opiniones y sugerencias de los condóminos, para decidir sobre el destino de los recursos del condominio, así como debe difundirse públicamente el monto de lo recaudado y el destino de los gastos.

Décima Novena.- Es justo que los condóminos incumplidos paguen, además de los intereses moratorios, la compensación por la pérdida del valor del dinero durante el tiempo transcurrido desde la demanda hasta el pago, de acuerdo con la actualización del valor de la moneda, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor siendo justo que las unidades

TRABAJOS CON
FALLA DE ORIGEN

de propiedad exclusiva garanticen, como garantía real, los créditos de cualquier obligación relacionada al condominio, y que exista la presunción legal de que los muebles que se encuentren dentro de la "unidad de propiedad exclusiva" pertenecen al condómino, salvo prueba en contrario.

Vigésima.- Es justo que el propietario, poseedor, o usuario de una "unidad de propiedad exclusiva", en todo momento sean solidarios de manera indistinta y mancomunada para responder por las obligaciones relativas al condominio, asimismo, lo es que el adquirente de cualquier "unidad de propiedad exclusiva" se constituya en obligado solidario del pago de los adeudos existentes. Lo anterior, independientemente de otras sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Vigésima Primera.- Considero justo que el estado de Liquidación de adeudos, debidamente suscrito por el administrador, tesorero y el presidente del comité de vigilancia, sea considerado documento suficiente, para que el juez respectivo, pueda decretar el embargo preventivo de los bienes del deudor. Y que los convenios suscritos entre los condóminos con su administración, que consten por escrito, gocen de aparejada ejecución, en la vía ejecutiva civil.

Vigésima Segunda.- Concluyo que es justo que el Administrador pueda suspender a los condóminos (incumplidos en sus pagos), previa autorización del comité de vigilancia, los servicios que disfruten, si son pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o de reserva, y no se afecta con ello a ningún tercero.

Vigésima Tercera.- Considero justo que cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario que elabore la escritura pública respectiva, en su carácter de auxiliar de la administración de la justicia, exija a la parte vendedora una constancia de no adeudo del pago de las cuotas del condominio, y que en todo caso retenga del precio que debe entregarse al vendedor la cantidad necesaria para pagar la deuda por cuotas de mantenimiento, con los ajustes o intereses correspondientes.

Vigésima Cuarta.- Concluyo que es justo que, en casos especiales, a juicio de la Asamblea del Condominio, mediante voto mayoritario y previa audiencia del comité de vigilancia y el tesorero, puedan condonarse intereses, realizarse quitas a las deudas u otorgar plazos a los condóminos en relación a su obligación de pago de las diversas cuotas relativas al condominio.

Vigésima Quinta.- Concluyo que es justo que todos los administradores se den de alta antes las autoridades hacendarias del país y que estas autoridades les faciliten los trámites, así como resuelvan sus dudas y asesoren en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, para ello, propongo que se reconozca personalidad jurídica a los condominios, como personas morales, sin que les sea necesario, formar Asociaciones Civiles.

*777

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

LEGISLACIONES.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Diario de los Debates de la Cámara de Senadores, año III periodo ordinario XLIII legislatura. Tomos I y III número 22, página 4 y número 23, página 10, correspondientes a las sesiones de 4 y 9 de noviembre, respectivamente.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 28 de Diciembre de 1972.

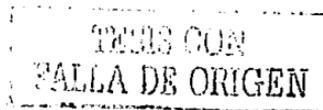
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 31 de Diciembre de 1998.

Decreto que Reforma y Adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles Para el Distrito Federal del 10 de Febrero del año 2000.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

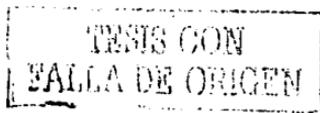
BIBLIOGRAFÍA.

- Arce y Cervantes José. De los Bienes. México, Editorial Porrúa. 2000. 150 Págs.
- Arias, Juan de Dios. México a través de los siglos, Tomo séptimo, Libro primero, México, Editorial Cumbre, S.A. V Edición, 1962.
- Arvizu Llano, Jesús. Semblanza Histórica de México. México, Ed. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 1960.
- Battle Vázquez, Manuel. La Propiedad de Casas por Pisos. Madrid. Editorial Reus. 1933. 78 Págs.
- Becerra Bautista, José, El Proceso Civil en México. Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1980. 747 Págs.
- Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla, S.A. de C.V., México 1984. 649 Págs.
- Bonfante, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, Traducción de la Octava Edición Italiana por Luis Bacci y Andrés Larrosa, Quinta Edición, Editorial Reus, S.A., Madrid, España 1979, (Publicaciones del "Instituto Cristóforo Colombo" de Roma), 711 Págs.
- Borja Martínez, Manuel, La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1992, 347 Págs.
- Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Tomo II, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1964, 415 Págs
- Bosisio Oliverio. La Propiedad Horizontal. La Habana Cuba. 1954. 4a. Edición, 75 Págs.
- Careaga, Gabriel, Mitos y fantasías de la clase Media en México, México, Editorial Cal y Arena 1992, 240 Págs.
- Cervantes M., Francisco J., Administración de Condominios, Primera Edición, Editorial Pac, S.A. de C.V., México 1992, 177 Págs.
- Colin Ambrosio. y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil. Traducción por la Redacción de la "Revista General de legislación y jurisprudencia" con notas sobre el Derecho Civil Español por Demófilo de Buen T. I. Madrid, Editorial Reus. 1924. 371 Págs.
- Coulanges Fustel de. La Ciudad Antigua. México, Editorial Porrúa. 2000, 298 Págs.



- De Ibarrola Antonio, Cosas y Sucesiones. México, Editorial Porrúa. 1970. 1225 Págs.**
- De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, (Obligaciones Civiles-Contratos en General), Volumen Tercero, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1989, 384 Págs.**
- Diccionario de la lengua española, Real Academia de la lengua española, Madrid, España, vigésima primera edición, tomo II, Madrid 1992.**
- Domenico, Barbero, Sistema del Derecho Privado, Traducción de Santiago Sentis Melendo de la Sexta Edición, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1967 (Tomo II, Derechos de la Personalidad, Derecho de Familia-Derechos Reales), 485 Págs.**
- Dominguez Vargas, Sergio. Teoría Económica. México, Editorial Porrúa. 1986. 309 Págs.**
- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III, Clau-Cons. Editorial Driskill S.A. Buenos Aires, Argentina. 1992.**
- Fueyo Laneri, Fernando, Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones, Segunda Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile 1992, 642 Págs.**
- Garay, Juan. Ley de Propiedad Horizontal (condominios) comentada y con casos prácticos, Normas sobre Asociaciones de Vecinos. Caracas, Venezuela, librería Cíafré. 1994. 111 Págs.**
- García Maynes, Eduardo. Filosofía del Derecho. México, Editorial Porrúa. 1999. 542 Págs.**
- Gómez-Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, Séptima Edición, Editorial UNAM, México, 1987, 579 Págs.**
- González y Martínez, Jerónimo. Propiedad Sobre Pisos y Habitaciones, Publicado en Estudios de Derecho Hipotecario y de Derecho Civil. Tomo II. Madrid. Ministerio de Justicia. 1948. Vol. III. 420 Págs.**
- Gutiérrez Aragón Raquel y Ramos Verástegui Rosa María. Esquema Fundamental del Derecho Mexicano. México, Editorial Porrúa S.A. 1984. 220 Págs.**
- Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Duodécima Edición, Tercera Reimpresión, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1999, 1225 Págs.**
- Guzmán Araujo, Gerardo. El Condominio. México Editorial Trillas, 1997. 199 Págs.**

- Juárez García Luciano. **Conversión de Deuda Pública a Capital en México. Enfoque Civil y Mercantil.** Tesis para obtener el Título de Licenciado en Derecho. México, UNAM. 1994. 134 Págs.
- Josserand, Louis. **Derecho Civil.** Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Buenos Aires. Argentina. T. II. Vol. I. Editorial Bosch y cia. 1943. 200 Págs.
- Kelsen, Hans. **¿Qué es la Justicia?.** Traducción de Ernesto Garzón Valdés. México. Editorial Fontamara. S.A. Décima tercera edición. 2001. 83 Págs.
- "La Unidad" **Órgano informativo mensual para los habitantes de las unidades habitacionales de la ciudad de México, Año cero, numero nueve.** Reportera Patricia Rubalcava. 12 Págs.
- López Reyes Amalia y Lozano Fuentes José Manuel, **Historia General de México.** México, Editorial Compañía Editorial Continental S.A. de C.V. 1995. 348 Págs.
- Luca de Tena, Torcuato. **Ciudad de México en tiempos de Maximiliano.** México, Editorial Planeta. S.A. de C.V., 1990.
- Margáin Manautou Emilio. **Introducción al estudio del Derecho Tributario Mexicano.** México, Editorial Porrúa, 2000. 337 Págs.
- Olavarria y ferrari Enrique, de. **"El Siglo",** publicación de febrero de 1849.
- Ortiz-Urquidi, Raúl, **Derecho Civil Parte General, Tercera Edición,** Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1977. 633 Págs.
- Pabon Nuñez, Ciro, **La Propiedad de Inmuebles Divididos por Pisos o Departamentos, (Teoría y Practica de la Propiedad Horizontal), Tercera Edición,** Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, Colombia 1990, 300 Págs.
- Pallares, Eduardo, **Diccionario de Derecho Procesal Civil, Duodécima Edición,** Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1979, 877 Págs.
- Pallares, Eduardo, **Tratado de las Acciones Civiles,** Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1981, 646 Págs.
- Palomar de Miguel Juan, **Diccionario Para Juristas, Primera Edición,** Editorial Mayo S. de R.L. México 1981, 1939 Págs.
- Planiol Marcel. **Derecho Civil.** Paris, Francia, Editorial Iberoamericana. 1946 . Revisado y complementado por Georges Ripert, (obra compilada y editada). 1550 Págs.



- Paz Octavio, *El Laberinto de la Soledad*. México, Ed. Fondo de Cultura Económica. 1950. 191 Págs.
- Racciatti, Hernán. *La Propiedad por Pisos o Departamentos*. Buenos Aires. Editorial Roque de Palma. 2da Edición. 1958. 432 Págs.
- Reffino Pereyra, Virgilio. *La Propiedad Horizontal de los Inmuebles*. Buenos Aires Argentina. Editorial el Ateneo. 1947. 222 Págs.
- Rojina Villegas Rafael. *Compendio de derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, México, Editorial Porrúa. 1977. 554 Págs.
- Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, (Tomo III, Teoría General de las Obligaciones) Vigésima Segunda Edición*, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1988, 537 Págs.
- Rondina, Homero. *Medianería y Propiedad Horizontal*. Buenos Aires, Argentina. Editorial, Valleta Ediciones. 1998, 226 Págs.
- Siller Jorge A. *Un Ensayo Sobre la Propiedad de Pisos Departamentos o Locales México*. 1953. 105 Págs.
- Tapia Tovar, José. *La Evasión Fiscal, Causas Efectos y Soluciones*. México, Editorial Porrúa, 2000. 234 Págs.
- Ventura Silva, Sabino, *Derecho Romano, Duodécima Edición*, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 1995, (Curso de Derecho Privado) 484 Págs.
- Ventura-Traveset Hernández, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal*, Barcelona, España. Editorial Bosh, Casa Editorial S.A. 1992. 527 Págs.
- Villoro Toranzo Miguel. *Lecciones de Filosofía del Derecho*. México, Editorial Porrúa. 1984. 538 Págs.
- Villoro Toranzo Miguel. *Teoría General del Derecho*. México, Editorial Porrúa. 1996. 169. Págs.

Cantata Carmina (*Lat.-Verso u oración a Dios.) 5 de Mar 2002, 01:52 PM.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN