

300609<sup>2</sup>



**UNIVERSIDAD LA SALLE**

**FACULTAD DE DERECHO  
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

**TESIS**

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

**PRESENTA:  
GERARDO BARRIOS FLETES**

**ASESOR DE TESIS:  
LIC. AURELIO RAMÓN DE AVILA Y ROMERO**

**MÉXICO, D.F.**

**2003**

**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.

**TESIS  
CON  
FALLA DE  
ORIGEN**

**A mis padres:**

En agradecimiento a su amor,  
ejemplo, apoyo y esfuerzo por  
hacer de mí un ser humano íntegro.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas •  
UNAM a difundir en formato electrónico e impres.  
contenido de mi trabajo receptiva

NOMBRE: GERARDO BARRIOS  
TEJERES

FECHA: 10-11-2003

FIRMA: [Signature]

**A mi esposa:**

Por mantener siempre  
viva mi ilusión, por su  
cariño y apoyo.

**A Mariana y Diego:**

Por ser el motivo de  
mi esfuerzo, lucha y  
superación.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## INTRODUCCIÓN

El problema de la vivienda ha sido sin duda alguna, una gran preocupación para toda la humanidad, desde que el hombre pobló la tierra procuró buscar un lugar donde resguardarse, durante mucho tiempo vivió agrupado en comunidades compartiendo las tareas agrícolas y protegiéndose mutuamente sin conceptualizar la idea de propiedad individual. Con el paso del tiempo y con el nacimiento de civilizaciones como la griega y la romana comenzó el desarrollo urbano, la ciudad se transformó en el centro de actividades comerciales, administrativas y culturales, en éstas se concentraron comodidades y oportunidades, razones por las cuales los individuos buscaron trasladarse a ellas, durante este periodo las ciudades crecieron horizontalmente debido a que los espacios habitables eran vastos y no existía la necesidad de buscar formas de agrupamiento para aprovecharlos.

Durante la Edad Media, las ciudades se transformaron, la población tuvo que unirse para protegerse y se decidió amurallar los centros urbanos, esta situación provocó que los espacios habitables se redujeran y que se tuviera que recurrir a formas de agrupamiento que permitieran el máximo aprovechamiento de las áreas habitables, durante esta época surgió la idea de condominio debido a que en un mismo terreno se construyeron en forma vertical varias viviendas. La sociedad se concientizó y reconoció que necesitaba organizarse para habitar en un mismo espacio, conjuntando privacidad y convivencia.

Posteriormente el desarrollo de las ciudades se acentuó con el nacimiento del Estado Moderno, la concentración de actividades y oportunidades provocaron que los habitantes se trasladaran a los grandes centros urbanos, situación que provocó que las ciudades se enfrentaran a los problemas de sobrepoblación y falta de vivienda. Estos conflictos se intentaron resolver mediante la construcción de edificios que congregaban a varias familias en un mismo espacio. La solución sin duda fue ideal pero de nueva cuenta los problemas sociales superaron a las normas existentes, ahora la convivencia se tornó mas intensa y un sin número de conflictos se suscitaron, ante esta necesidad social el Derecho tuvo que evolucionar para contemplar soluciones viables y establecer parámetros y lineamientos que regularan la nueva realidad habitacional.

Al igual que en todo el mundo, en México y en especial en las grandes ciudades del país, la sobrepoblación se convirtió en un problema que no se ha podido frenar, particularmente en el Distrito Federal y la zona conurbada los espacios habitables se han

ANÁLISIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ido agotando sin que en la actualidad se cuente con la capacidad de proporcionar al grueso de la población una vivienda digna y decorosa, tal y como se establece en una de las garantías individuales contenidas en nuestra Constitución Política.

Las garantías individuales no son elaboraciones de juristas, son auténticas vivencias de los pueblos, quienes se las arrancan al Estado para lograr el pleno reconocimiento de libertades y atributos, que se supone corresponden a la persona humana por el simple hecho de tener esta calidad.

En el texto del artículo 4o. de nuestra Constitución se establece que "toda familia tiene el derecho de disfrutar de vivienda digna y decorosa y que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo." Dicho precepto se encuentra enmarcado dentro del capítulo de garantías individuales, por lo que al darle tal rango al derecho a la vivienda nos trasladamos al supuesto de que la Administración Pública se encuentra comprometida con la sociedad en el cumplimiento de esta norma fundamental reconocido en nuestra Ley Suprema. Asimismo del propio artículo 4o. se desprende que "la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo", es por ello que este artículo es la base constitucional de la cual emanan todos los ordenamientos tendientes a regular los aspectos de vivienda en nuestro país.

Al ubicarnos en nuestra materia podemos afirmar que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal toma su sustento y justifica su existencia debido a que trata de cumplir con lo establecido en el artículo 4o. de la Constitución, ya que la Propiedad en Condominio ha sido la solución más aceptada para resolver el problema de aprovechamiento de espacios habitables, situación que a su vez permite proporcionar vivienda a un mayor número de personas.

Hay que destacar que no obstante que ha sido una buena solución, la realidad demuestra que debido a que la convivencia en este tipo de propiedad se torna más compleja, es necesario contemplar medidas que regulen de una manera efectiva la convivencia y participación de los individuos que habitan en un mismo lugar. En la actualidad se ha demostrado que la participación de los individuos coparticipes en la Propiedad en Condominio es indispensable para el sano desarrollo y para la conservación y mantenimiento del mismo, las disposiciones que hoy en día rigen dicha figura establecen mecanismos que a mi parecer son deficientes e insuficientes para lograr los objetivos del mismo, por ello considero necesario realizar adecuaciones tendientes a concientizar y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

agilizar la participación de los condóminos en la administración de dicho régimen debido a que a través de una buena organización se pueden lograr los objetivos del mismo.

Por todo lo anterior es que considero de trascendental importancia el abordar el aspecto de la administración de la Propiedad en Condominio como tema de mi tesis; partiendo de los antecedentes históricos, definiendo conceptos y estableciendo la naturaleza jurídica del mismo para poder adentrarme en el aspecto de su administración, intentando particularmente aportar soluciones que por una parte concienticen a los coparticipes de la necesidad de cooperación en el mantenimiento, mejoramiento y conservación del inmueble y que por otro lado faciliten la tarea administrativa.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

7

**LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES  
PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**ÍNDICE**

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>pag. 7</b>
---------------------	-------------------

**CAPITULO 1  
ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

1.1. Antecedentes Históricos.	10
1.1.1. Derecho Romano.	10
1.1.2. Derecho Alemán.	12
1.1.3. Derecho Francés.	13
1.1.4. Derecho Español.	15
1.2. Antecedentes Nacionales.	16
1.3. Antecedentes Legislativos del Condominio en México.	18
1.3.1. La Colonia.	18
1.3.2. La Independencia.	18
1.3.3. Códigos Civiles de 1870 y 1884.	19
1.3.4. Código Civil de 1928.	20
1.3.5. La Ley de 1954.	21
1.3.6. La Segunda Ley de Condominio 1972.	22

**CAPITULO 2  
EL CONDOMINIO**

2.1. Concepto de Condominio.	28
2.2. Naturaleza Jurídica del Condominio.	30
2.2.1. Servidumbre.	31
2.2.2. Superficie.	33

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



2.2.3. Censo.	34
2.2.4. Usufructo.	34
2.2.5. Persona Moral.	34
2.2.6. Sociedad.	34
2.2.7. Comunidad.	35
2.2.8. Copropiedad Forzosa.	36
2.2.9. De la Propiedad.	36
2.2.10. Tesis Dualista.	37
2.2.11. Doctrinas Actuales.	37
2.2.12. Consideraciones del Derecho Positivo Mexicano.	38

### CAPITULO 3 LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

3.1	La Administración de Propiedad en Condominio.	43
3.2	El Administrador.	43
3.2.1.	Tipos de Administración.	44
3.2.1.1.	Administración Externa.	44
3.2.1.2.	Administración Interna.	45
3.2.2.	Naturaleza Jurídica del administrador.	46
3.2.3.	Nombramiento y Remoción del Administrador.	50
3.2.4.	Del Nombramiento y facultades de los Administradores.	53
3.3.	De la Organización y Administración de los Condominios.	57
3.3.1.	De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea.	57
3.3.1.1.	La Convocatoria.	60
3.3.1.2.	Quórum y Votaciones.	60
3.3.1.3.	Facultades de La Asamblea.	62
3.3.2.	Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia.	63
3.3.3.	El Reglamento del Condominio	65

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO 4  
DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES  
DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN**

4.1	Mantenimiento del Condominio.	70
4.1.1	Fondo de Mantenimiento y Administración.	71
4.1.2.	Fondo de Reserva.y Gastos Extraordinarios	72
4.1.3.	Las cuotas de los Fondos de mantenimiento y Administración y de Reserva.	72
4.1.4.	Determinación de las cuotas de Mantenimiento y Administración.	73
4.2.	La Necesidad del Pago.	75
4.3.	Tratamiento Jurídico al Incumplimiento en el Pago de las Cuotas de Administración y Mantenimiento y Fondo de Reserva.	76
4.3.1.	De las Controversias y Procedimientos ante La Procuraduría Social del Distrito Federal	78
4.3.2.	Vía Ejecutiva Civil.	80
4.4.	Propuestas de Reformas a la L.P.C.I.D.F. para garantizar el pago de las cuotas de mantenimiento, y fondo de reserva. y Pagos Extraordinarios	83
<b>CONCLUSIONES</b>		91
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>		95

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## CAPITULO 1

### 1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Desde la antigüedad y para todos los pueblos, ha sido de gran trascendencia el problema de la vivienda y la urbanización de las ciudades debido a que el ritmo actual de desarrollo ha superado en gran medida la superficie habitable en los centros urbanos.

Es por eso que considero necesario, para los fines de este trabajo, realizar un análisis del panorama histórico de la propiedad en condominio.

#### 1.1.1 DERECHO ROMANO

"En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disponer y disfrutar de una cosa (ius utendi, fruendi y abutendi) del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad" (1). Por otro lado los romanos consideraban que dentro de la copropiedad no se era dueño de una parte de la cosa sino de la proporción correspondiente de cada una de las partes de la cosa, definían a la copropiedad como una relación "PRO INDIVISO", es decir, sin la existencia de una división material de las partes; la división que existía dentro de esa relación comunitaria era más ideal que corporal.

Floris Margadant citado por Antonio Azuela de la Cueva expone que en la antigua Roma, "Ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón decimos que las cuotas eran ideales, no materiales, pero cada propietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera.... En caso de duda sobre el valor de las cuotas, se presumía que estas eran iguales".(2) Buscando los orígenes de la propiedad basada en el Régimen en Condominio, encontramos que el régimen de propiedad en condominio, como lo conocemos actualmente, en Roma no existió; esto, debido a que los romanos basaban su concepto de propiedad sobre el principio: *"todo lo que esta construido pierde su autonomía en relación del suelo"*, el cual no consideraba la coexistencia de derechos diferentes sobre el suelo y sus

- 
- (1) ARREDONDO GALVAN, FRANCISCO XAVIER, La Evolución Legislativa del Condominio en el D.F. Mexico D.F. Editorial Porrúa: Primera Edición, 1992, Pagina 16.
- (2) AZUELA DE LA CUEVA, ANTONIO, La Ciudad Privada y el Derecho. Mexico D.F. Editorial Harla, 1990 Pagina 26

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

construcciones, pues consideraban que "la propiedad se extiende por arriba hasta el cielo y por abajo hasta el centro de la tierra" (3). En la antigua Roma, todas las construcciones levantadas sobre un terreno eran accesorias y se encontraban incorporadas al mismo, "todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ello se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad" (4).

La idea de propiedad múltiple sobre una cosa fue siempre rechazada por los romanos, ellos nunca conceptualizaron la idea del condominio actual, sin embargo al parecer de Beatriz Arean de Díaz de Vivar, los romanos practicaron y admitieron la propiedad común por cuotas. Este tipo de propiedad, entendida como una relación de coparticipación, proporcionaba a cada habitante el derecho de representar una fracción de la totalidad de la cosa, dando como resultado una multiplicidad de derechos independientes ante un objeto único y otorgando a cada habitante un verdadero derecho de propiedad por el hecho de pagar una cuota.

Por otro lado el maestro Borja Martínez cita tres textos del Digesto, en donde algunos autores han tratado de ubicar el tema en cuestión:

- 1). Papiniano: "Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno: pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte..." (5)
- 2). Ulpiano: "Si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes, y así prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y otro imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen por dos casas". (6)

---

(3) GUZMAN ARAUJO, Gerardo: El Condominio : Editorial Trilces; Tercera edición: 1990; Pagina 17; Mexico D.F.

(4) BORJA MARTINEZ, Manuel : La Propiedad de Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano : Editorial Porrúa; Segunda edición : 1992; Pagina 29; Mexico D.F.

(5) *Ibidem*, Pagina 19

(6) *Ibidem*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Los romanos consideraron a la comunidad jurídica de propietarios como un estado conceptualmente transitorio, sin embargo, el Derecho Romano facultó a los coparticipes a exigir en cualquier momento la cesación del estado de comunidad, asimismo les dio la facultad para oponerse a las innovaciones (enajenación, destrucción o construcción) que alguno de ellos intentara y que modificara el status preestablecido, este derecho fue llamado "jus prohibendi" y es equiparable al actual derecho de veto.

Concluyendo, el condominio romano estaba cimentado sobre las bases de la propiedad individual y por lo tanto podemos afirmar que en Roma no existió la división de casas por pisos como en la actualidad, es por eso que no encontramos en el derecho romano el origen de nuestra actual legislación.

### 1.1.2 DERECHO ALEMÁN

En el antiguo derecho alemán se consideraba que la unión del suelo con el albergue era circunstancial y que la propiedad recaía exclusivamente sobre los elementos transportables, esta situación prevaleció hasta la Edad Media en donde los edificios eran considerados como muebles y no como inmuebles; podían venderse, permutarse o donarse independientemente del suelo. De esa concepción que entre los habitantes de los pueblos primitivos alemanes "los materiales empleados en la habitación seguían siendo de su dueño, cualquiera que fuera la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesoria de la tierra, alcanzaba en ocasiones la categoría de cosa principal" (7).

En la práctica se consideraba propietario de un piso al que gozaba PRO INDIVISO con otros de una propiedad común, con estas disposiciones llegó a existir hacia finales del siglo XII, una verdadera división del dominio sobre inmuebles que eran propiedad de varias personas. Jurídicamente nunca se reconoció el concepto de condominio y constantemente fue atacado por concepciones romanistas.

Tiempo después, en 1888 el Código Civil alemán, rompe con la antigua concepción que los habitantes de las villas y ciudades alemanas habían aceptado, estableciendo en su art. 94: "que son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios". El nuevo Código Civil, regula el derecho de superficie, evitando que la titularidad de un piso o habitación fuera considerado como un derecho real independiente, niega igualmente el derecho de superficie sobre una parte del edificio y en particular sobre un piso.

(7) Ibidem, Manuel, Pagina 26

Como consecuencia de las dos guerras mundiales, que afectaron gravemente el aspecto de la vivienda, fue necesario ocuparse de este tema y es así como en 1922 y 1923 se publicaron dos leyes; "La Ley de Protección al Arrendatario" y "La Ley Imperial Sobre Arrendamiento". En ellas podemos encontrar disposiciones que pretenden dar al arrendatario mayor seguridad jurídica en cuanto al inmueble que arrendaban.

Después de la segunda guerra, los arrendadores exigían a los arrendatarios el pago de una suma muy elevada, la cual era utilizada en gastos de reconstrucción. Este pago representaba una carga excesiva para el arrendatario. Sin duda esta cuota puede ser el antecedente de las cuotas que en la actualidad los condóminos deben pagar para el mantenimiento del condominio.

Como resultado de lo anterior, en 1951, se creó la "Ley de Condominio" que, entre sus objetivos principales, pretendió dar un sustento jurídico al pago del dinero que los arrendatarios efectuaban y que se destinaba a cubrir los gastos de reconstrucción. Los legisladores alemanes consideraron que dichas personas por el hecho de pagar parte de la construcción o reconstrucción del edificio arrendado se hacían acreedores a una parte de éste o, mejor dicho, a un departamento o local del citado edificio con el derecho, a su vez, de que si después así lo querían, podían vender su parte o departamento en un precio mayor al que pagaron por su reconstrucción; esta situación provocó que los condominios tuvieran gran auge por razones sociales, económicas y hasta de inversión.

En esta época surgen también los condominios de tiempo compartido o vacacionales, creados por gente de empresa que consistieron básicamente en el hecho de pagar una cantidad de dinero a cambio del derecho de usar determinado inmueble en una cierta época del año.

### 1.1.3 DERECHO FRANCÉS

Durante la monarquía de los Francos, se busca aplicar el principio de la personalidad de las leyes, esto es, que cada individuo debería ser juzgado por las leyes de su raza o nacionalidad. A medida que se hizo más común la convivencia, el mestizaje y el intercambio entre los pueblos, la aplicación e interpretación de las leyes particulares fue cada vez más difícil.

En vista de estas dificultades se empezaron a establecer costumbres por regiones que regían sobre todo aquel que vivía dentro del ámbito en el cual se aplicaban, sin distinción de nacionalidad o raza. En 1453, el rey

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Carlos VII ordenó en su edicto de "MONTIL-LES TOURS", que las costumbres de las provincias fueran redactadas por los comisarios con el fin de lograr una recopilación uniforme.

Se encuentra por primera vez en esta recopilación, una referencia sobre la división de casas por pisos, costumbre común en ciudades como Grenoble, Nantes y Remes.

En Grenoble, ciudad amurallada, fue necesario construir a lo alto y la división de casas por piso llegó a ser general, por otro lado los constructores encontraban mayores beneficios al vender pisos que un solo lote. Hacia 1888 llegaron a existir alrededor de 7000 propiedades comunes.

En Remes, con motivo de un incendio que destruyó gran parte de las viviendas, los habitantes se agruparon para reedificar sus casas compartiendo gastos en donde cada uno era propietario en proporción a su aportación.

En Nantes, la división de casas por pisos era tan común que quedó descrita cuidadosamente en la recopilación de las costumbres locales.

"La división de la propiedad fue, por otra parte, favorecida por un tipo de contrato muy antiguo y corriente, el contrato "DE ALBERGUE", especie de arrendamiento de larga duración susceptible de ser transmitido por venta, donación, sucesión, etc" (8).

El Código Napoleónico es, al decir del maestro Borja Martínez el antecedente directo de codificación de esta figura; este Código destacaba entre otras cosas las siguientes:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer reparaciones o reconstrucciones, éstas deben de ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece... El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda... El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente". (9)

(8) *Ibidem*; Página 272.

(9) *Ibidem*, Página 26

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 1.1.4 DERECHO ESPAÑOL

En el derecho Español el condominio se sustentó sobre las reglas de la copropiedad, basadas en la idea de que varias personas tuvieran "en común" un inmueble, perteneciéndoles "pro indiviso". Un edificio pertenecía en partes a diversos titulares sin que por ello se configurara una comunidad simple, a ésta figura se le dio el nombre de "APARCEO" que deriva del latín "ad partarie" y que significa "parte".

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, consideró a la propiedad por pisos como una simple copropiedad.

Es muy probable que para el siglo XVII existiera en España la propiedad por pisos, puesto que en el siglo XVIII se realizaban todo tipo de operaciones y contratos con pisos, bodegas y partes de inmuebles independientemente del inmueble al que pertenecían.

En resumen podemos decir que si buscamos los orígenes del condominio moderno llegamos a la Edad Media, en donde al parecer del maestro Borja Martínez surgió tal concepto como resultado de las necesidades que implicaba el urbanizar una ciudad amurallada, en la que el crecimiento horizontal era imposible.

Los países que primero se ocuparon del condominio fueron: Francia, regulándolo en el Código de Napoleón como consecuencia de la recopilación de costumbres locales; en España, plasmado en la ley 26, título XXXII de la Partida III, en donde se le denomina "APARCEO" y en Alemania en donde se le conoce como propiedad de mano en común.

Francia, es el primer país que hace aparecer la figura dentro de un código (El Código de Napoleón en el año de 1804), mismo que ha tenido gran influencia en países latinos y particularmente ha fijado algunas bases del actual derecho civil mexicano. La teoría alemana contribuyó al desarrollo y consolidación de la figura. Por último las leyes españolas, utilizadas en México, no sólo durante la colonia sino también en los primeros años de la independencia constituyen la influencia más directa de todo nuestro derecho.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## 1.2 ANTECEDENTES NACIONALES

A diferencia de lo ocurrido en las ciudades europeas, pobladas lentamente y establecidas sobre una infraestructura urbana ordenada, las ciudades de nuestro país manifestaron una inmigración desordenada de individuos provenientes del interior en busca de oportunidades de empleo o la promesa de una mejor posición económica y social que no permitió la planeación y originó una alta concentración demográfica en la zona de la Ciudad de México y sus alrededores, al igual que en otros centros urbanos de la República como Guadalajara y Monterrey.

La Ciudad de México fue fundada sobre bases cuadrículadas totalmente definidas y bajo el sistema de urbanización horizontal. Por otro lado, las peculiares características del subsuelo, (el Lago de Texcoco) motivaron que en un principio las construcciones fueran en sentido horizontal y de poca altura.

El equilibrio entre la población y el medio rural se acercó al caos conforme la presión demográfica aumentó, "la Revolución Mexicana, ocasionó paulatinamente el aumento del número de habitantes en la capital de la República, por las condiciones de inestabilidad política, económica y social imperantes en los diversos Estados de la Federación, e impelieron a sus habitantes a trasladarse como residentes a la misma, de tal suerte que en la actualidad parece que en la ciudad de México, de cada dos habitantes hay uno nacido fuera de la capital" (10).

Por lo anterior se comenzaron a fraccionar las grandes haciendas, provocando el crecimiento de la extensión urbana hacia el poniente, el sudoeste y el norte de la ciudad, de tal suerte que según Borja Martínez, "comparando el área ocupada en 1910 con la que existía en 1958, se aprecia un crecimiento de cerca de veinte veces en su extensión" (11).

Fue entonces cuando comenzaron a construirse los primeros conjuntos habitacionales, "durante los años de 1950 a 1980 se construyeron 193,294 viviendas por parte del sector público... y en 1952 dos conjuntos habitacionales en la Delegación Benito Juárez, "La Esperanza", de 206 viviendas y "Presidente Juárez", de 1024 viviendas. En 1957, se construyó el conjunto habitacional "Santa Fe", de 2199 viviendas, en la Delegación Álvaro Obregón; para 1960 se construyó el conjunto habitacional "Independencia", con 2034 viviendas en la Delegación Magdalena Contreras" (12).

(10) Ibidem; Pagina 272

(11) ESPINOZA LOPEZ, Enrique; Ciudad de México; Editorial Trillas; Sexta edición, 1987; Pagina 198-206; México D.F.

(12) MORENO VILLA, José; Compuquia de México y Nueva Compuquia Mexicana; Editorial Trillas; Pagina 32; Primera edición, 1993; México D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Otro grave problema ocasionado por la afluencia de inmigrantes a la capital fue el paracaidismo en terrenos baldíos. Para 1949, la Administración Pública tuvo que afrontar dicho problema. Mediante Decreto del 30 de diciembre se estableció que era de utilidad pública el fomento y mejora de habitaciones para clases pobres, a partir de esta fecha las viviendas populares estarían reguladas por preceptos jurídicos distintos a los del resto de los fraccionamientos y las obligaciones del fraccionador privado fueron absorbidas por las autoridades.

Los sitios sobre los que se establecieron aquellas personas provenientes del interior de la República fueron conocidos con el nombre de colonias proletarias. Según el maestro Moisés González Navarro, en 1956, existían 300 colonias proletarias, que se encontraban bajo un constante crecimiento debido al incremento demográfico de población obrera en la ciudad, la estructura urbana de estas colonias era deficiente por lo que en esta ocasión la ciudad experimentó nuevos problemas.

La excesiva demanda habitacional, trajo como consecuencia el encarecimiento de los bienes raíces, por ello los fraccionadores de la Ciudad de México optaron por las construcciones verticales que reunían a varias familias en un mismo terreno y permitían una visible reducción en los costos de construcción y mantenimiento; como ejemplo tenemos "que en la colonia Hipódromo Condesa, se construyó, en la década de los cincuenta, el primer gran edificio de departamentos de México, el Edificio Condesa" (13). Fue éste el primer edificio que reunió a varias familias, bajo el régimen de copropiedad, pues nunca funcionó bajo la figura de condominio.

De lo anterior se deduce que este régimen de propiedad tuvo un doble fin, por una parte logró el aprovechamiento del suelo y por la otra facilitó el hecho de que individuos de escasos recursos se hicieran de una propiedad. En la actualidad el régimen de propiedad en condominio es la forma más común de propiedad entre la población de las grandes ciudades, y ha sido aceptado con agrado aún entre familias de clase alta.

Considerando las circunstancias, la legislación mexicana se vio obligada a adoptar normas que regularan este nuevo tipo de propiedad, por lo que ante esta necesidad surgió en 1972 la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que tomó su sustento del artículo 951 del Código Civil.

---

(13) *Ibidem*, Página 77.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En particular dicha ley incluyó aspectos sociales, ya que "así como el individuo es elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que toda modificación en el sistema de propiedad, influye indudablemente en la estructura social y económica de la población" (14).

### 1.3 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL CONDOMINIO EN MÉXICO

#### 1.3.1 LA COLONIA

Podemos afirmar que el desarrollo de la división de casas por pisos en las ciudades españolas es el punto de partida del surgimiento del régimen de propiedad en condominio en nuestro país.

"La Recopilación de leyes de los Reinos de las Indias" y "Las leyes de Toro" fueron las que rigieron durante la Colonia y podemos decir que no existe en ninguno de estos ordenamientos disposiciones relativas a nuestra materia.

Durante esta época, la construcción en la Ciudad de México era horizontal, debido al inmenso territorio, a la topografía y a la escasa población. Esta situación no se presentó en ciudades como Taxco y Guanajuato en las cuales se edificaba verticalmente debido a la falta de espacios disponibles.

Cabe destacar que durante esta época únicamente se legisló sobre la forma bajo la cual se deberían de realizar las construcciones, las edificaciones y los trazos: fue a través de "Las Ordenanzas sobre Descubrimientos, Población y Pacificación de las Indias" en donde se establecieron los parámetros sobre los cuales debían planificarse las ciudades coloniales, cuidando particularmente los aspectos de salubridad, defensa y comunicación.

#### 1.3.2. LA INDEPENDENCIA

(14) GUZMAN ARAUJO, Gerardo, Op. Cit. Página: 5 -

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"Hacia 1821, recién realizada la Independencia, los gobiernos independientes decretaron algunas disposiciones legales que se aplicaron conjuntamente con las leyes españolas, no obstante dichas innovaciones, no encontramos antecedente alguno del concepto del régimen de propiedad en condominio. La razón de ello es evidente, pues el vasto territorio y la escasez de población lo hacían innecesario, sin embargo existen algunos vestigios de esta figura en el llamado "Proyecto de Código Civil Mexicano", realizado en el año de 1861.

En él encontramos disposiciones que regulaban la forma en la que habrían de cubrirse los gastos necesarios para el cuidado de una casa que perteneciera a más de una persona, siempre y cuando dichas cargas no estuvieran establecidas en el título de propiedad, entre las disposiciones que más destacan se encuentran:

- a) todos los bienes de uso común están a cargo de los copropietarios;
- b) cada dueño pagará el costo del suelo de su piso." (15).

Estos a lo más, podrán ser los antecedentes más relevantes, que en materia de propiedad en condominio encontramos previo a los códigos de 1870 y 1884.

### 1.3.3. CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.

Fue hasta 1870, año en que se expidió nuestro primer Código Civil, cuando en nuestra legislación se habla por primera vez de la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios. La influencia del Código Civil francés sobre el Código de 1870 es enorme, pues bajo esta misma influencia fue redactado el proyecto de Código Civil español de 1851, el cual sirvió de base para el que preparó Don Justo Sierra para México por encargo del presidente Juárez.

En particular ambos códigos seguían regulando la propiedad por pisos de la manera que se venía haciendo, esto es, solamente hacían referencia a las cargas que le tocaban a cada uno de los propietarios, en el caso de que no se contemplara en los títulos de propiedad.

El Código Civil de 1870, en su artículo 1120 se encarga de regular las obligaciones que los cohabitantes de una casa tenían, estableciendo:

"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:

(15) *Ibidem*, Pág. 77.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- 1o. 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;
- 2o. Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- 3o. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;
- 4o. 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 solo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido, este artículo fue colocado en el Libro II: "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones. Título VI: "De las servidumbres". Capítulo V: "De la servidumbre de medianería" (16).

El Código de 1884, reprodujo, en su artículo 1014 el artículo 1120 del código de 1870.

#### 1.3.4. CÓDIGO CIVIL DE 1928.

El 25 de abril de 1928 se publicó un proyecto de reformas al antiguo Código Civil, de este proyecto surge el Código Civil que actualmente se encuentra en vigor en el Distrito Federal desde el 1o. de octubre de 1932. Dicho proyecto, promulgado por el Presidente Plutarco Elías Calles en agosto de 1928, copia textualmente el artículo antes mencionado, asignándole el numeral 951 y como innovación lo coloca dentro del capítulo de copropiedad.

Sin una explicación lógica de las razones que los redactores del Código de 1928 tuvieron para cambiar la ubicación de dicho precepto, los doctrinarios mexicanos a diferencia de los españoles consideraron a la propiedad por pisos como una copropiedad forzosa en la que se podía invocar el principio de que "a nadie se le obliga a permanecer en la indivisión". exceptuándose aquellos casos en los que; ya fuera que la propia naturaleza del objeto o que las disposiciones legales impidieran la división del dominio. Los tratadistas españoles, por otro lado, cometieron el error de considerar al condominio como una simple copropiedad, en la que los bienes pertenecían "pro indiviso" a los copropietarios.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En México se dieron circunstancias que obligaron al legislador a modificar la legislación referente al régimen de propiedad en condominio, la falta de vivienda y el crecimiento de la población, así como problemas de índole pecuniario fueron como apunta el maestro Domínguez Martínez "Las razones actuales que dieron lugar a la existencia y proliferación de las propiedades físicas independientes en un mismo inmueble, que tendieron a resolver el grave problema habitacional, cada vez más agudo en las grandes ciudades por el aumento desmedido y hasta caótico de concentraciones humanas." (17)

En 1954, el 15 de diciembre, ante la urgencia de una reglamentación más amplia del dominio horizontal, se publica en el Diario Oficial de la Federación: el Decreto por el que se reforma el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal; el citado artículo se ve modificado, buscando definir más ampliamente al régimen en condominio.

El concepto original únicamente hacía referencia a los pisos de una casa y con las reformas, se consideraron también los pisos, departamentos, viviendas o locales de una casa.

Asimismo, en la redacción primaria, únicamente se regulaban las condiciones bajo las cuales debería de contribuir cada dueño con los gastos de conservación en el caso de que tal situación no se contemplara en los títulos de propiedad. En la reforma, estas contribuciones quedaron claramente determinadas, pues se contemplaba la obligación de que dichas contribuciones deberían quedar asentadas en la escritura constitutiva, en las de compraventa, en el reglamento del condominio o en alguna ley reglamentaria.

Otro gran avance que se estableció con las reformas al artículo 951 del Código Civil opera en el hecho de que en la nueva redacción se destacó que las unidades privativas a que hace referencia, deberían de ser susceptibles de aprovechamiento independiente: que cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes necesarias para su adecuado uso y disfrute, las cuales solo pueden ser objeto de enajenación o cualquier gravamen por parte de terceros conjuntamente con la unidad y por último, que éstas no son susceptibles de división.

### 1.3.5. LA LEY DE 1954.

(17) DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. Derecho Civil. Editorial Porrúa, Primera edición, 1990, Página 386, México D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La primera ley de condominio llamada **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS POR PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES**", creada mediante decreto de fecha 2 de diciembre de 1954 y publicada en el D.O.F. el 15 de ese mismo mes y año, reglamentó al condominio desde su nacimiento, hasta su extinción; en ella se consideraron principalmente los siguientes aspectos:

- 1) Causas de origen
- 2) Requisitos administrativos y formales para su constitución
- 3) Bienes propios
- 4) Bienes comunes
- 5) Su administración
- 6) Las Asambleas
- 7) El reglamento
- 8) Los gastos y las obligaciones fiscales
- 9) Los gravámenes
- 10) Su destrucción, ruina y reconstrucción.

En esta ley solo se previó la construcción del condominio en edificios, es decir, en construcciones verticales que a la vez se encontraran divididas como lo establecía la ley en distintos pisos, departamentos, viviendas o locales.

### 1.3.6. LA SEGUNDA LEY DE CONDOMINIO 1972

Como consecuencia de la inquietud legislativa y del deseo de lograr el perfeccionamiento de la figura condonimial, el 28 de diciembre de 1972 se publicó en el D.O.F., la ley que se denominó "**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES**".

Considero conveniente hacer notar el cambio en el nombre de la ley, pues ahora se llamó Ley sobre Régimen de Propiedad "*en*" Condominio y no como anteriormente "*y*" condominio.

"El cambio de su denominación no fue una ligereza o inadvertencia, sino que obedece a razones de peso, pues aunque de primera impresión parece que con tal denominación se distorsiona la naturaleza dual del condominio, la realidad es que eso no es así. Lo que aconteció, es que efectivamente en su anterior denominación, se hacía notar en su mismo texto que en esta modalidad de régimen de propiedad, coexisten tanto la propiedad individual como la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

copropiedad y ahora, con la nueva denominación, se pierde a primera vista esa naturaleza, la cual en la nueva ley, no solo se conserva incólume sino que el concepto se consolida en toda su reglamentación." (18)

De lo anterior podemos concluir que lo que el legislador realmente intentó fue clasificar al condominio como una nueva modalidad o forma especial de propiedad inmobiliaria completamente diversa a la manera tradicional de ver a la propiedad privada, pues en esta se conjuntan la propiedad individual y la copropiedad.

La nueva ley continua con los lineamientos fundamentales de la anterior y en ella se introducen innovaciones importantes como el hecho de que establece expresamente que se puede construir condominio en "*casas*", es decir, en edificios destinados a vivienda o casas habitación aislados, construidos en un solo terreno común, surgiendo con esto los conceptos de condominio horizontal y condominio mixto.

Por otro lado se establece por primera vez el concepto de "*conjunto habitacional*", en el que pueden coexistir varios edificios o conjuntos en condominio distintos, con la limitación de 120 departamentos, casas o locales por condominio, éstos, sin duda han dado una enorme solución al conflicto de espacios habitables, sin embargo, la experiencia vivida ha demostrado que con ellos han surgido enormes conflictos de convivencia y equipamiento urbano.

Posteriormente, en 1974 el nombre de la ley fue reformado y pasó a llamarse: "**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**", y su ámbito de aplicación quedó limitado al Distrito Federal.

La figura del condominio ha sido objeto de controversia, estudio e innovación, se han creado diversas disposiciones reglamentarias, acuerdos para regular la construcción y nuevas figuras como lo es el condominio vecinal. Por otro lado, la ley en referencia sufrió algunas reformas y adiciones como consecuencia del deseo de los legisladores por lograr el perfeccionamiento de esta figura: las más recientes se publicaron en el D.O.F. el 23 de junio de 1993.

(18) ARREDONDO GALVAN, FRANCISCO XAVIER. Ob. Cit. Páginas 28-29

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Posteriormente; con fecha 31 de diciembre del 1998 Publicado en el Diario Oficial de la Federación y en Gaceta oficial del Distrito Federal del 7 de enero de 1999. el nombre de la ley fue reformado y paso a llamarse: "**LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**". Esta ley es la que actualmente se encuentra vigente y su ámbito de aplicación quedó limitado al Distrito Federal.

Esta ley reformada pretende tener una mejor adecuación a la realidad del condominio en nuestra sociedad, buscando que la Procuraduría Social tenga un mejor funcionamiento como organo conciliatorio entre los condominos, de arbitraje y en su caso un Procedimiento Administrativo.

Por último, considero que del presente capitulo podemos concluir lo siguiente:

1. En el derecho romano no se conoció ni desarrolló la figura del condominio debido a que para ellos la propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disponer y disfrutar de una cosa, por ello, nunca conceptualizaron materialmente a la copropiedad, argumentando que cuando dos personas eran dueñas de una misma cosa lo eran de la proporción correspondiente de cada una de las partes de la cosa y no de una parte de la cosa.
2. El condominio surge en la Edad Media como consecuencia de la necesidad de aprovechar los espacios habitables en las ciudades amuralladas.
3. La división de casas por pisos fue muy común en Francia, país en donde por primera vez se regula la figura del condominio en el Código Napoleónico (1804), el cual contemplaba la forma en que se hacían las reparaciones o construcciones de una casa cuyos pisos pertenecieran a distintos dueños.
4. En el derecho alemán, el condominio se manejó bajo la regla de la propiedad por cuotas debido a que después de la segunda guerra mundial los arrendatarios de un inmueble se vieron obligados a pagar al arrendador una cuota de reconstrucción muy elevada, la cual con el tiempo los hizo acreedores a una parte del mismo. Es por ello que en Alemania esta figura tuvo tanto auge por razones sociales y económicas.
5. En México la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios se contempla por primera vez en los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

6. En México y en especial en las principales ciudades, la sobrepoblación, causada por la inmigración desordenada de individuos y la excesiva demanda habitacional provocaron que los constructores optaran por construcciones verticales que permitían la concentración de varias familias en un mismo espacio.
7. En 1945 surge la primera ley que regula la figura del condominio desde su nacimiento hasta su extinción, denominada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS POR PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.
8. En 1972 se publicó la segunda ley del condominio que se denominó LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES, que posteriormente se llamo bajo el nombre de LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
9. POSTERIORMENTE CON FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 1998, SE PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL PUBLICADO EL 7 DE ENERO DE 1999, LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL . MISMA QUE SE ENCUENTRA VIGENTE.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

FALTAN  
LAS  
PÁGINAS

**26**

**A**

**27**

## CAPITULO 2

### 2.1 CONCEPTO DE CONDOMINIO

La palabra CONDOMINIO viene del latin "CUM, COM y DOMINUS SENOR", que quiere decir CODUEÑO, con esto deducimos que la palabra condominio significa que dos o más personas tienen dominio sobre algo que constituye un conjunto. Por lo tanto, podemos decir que literalmente el condominio es un conjunto de viviendas edificadas en forma vertical, horizontal o mixta, las cuales pertenecen a diferentes dueños.

Para algunos autores, el régimen de propiedad en condominio es un derecho real de propiedad. A lo largo del tiempo y de acuerdo a diversas modalidades de interrelación social vinculadas con la tenencia de la tierra, la propiedad ha cobrado diversas formas, siendo una de ellas la del régimen de propiedad en condominio. Para estos autores "condominio no es un edificio, sino es un derecho o régimen de propiedad en el que los departamentos de uno o más edificios pertenecen a diferentes dueños" (19).

Para comprender mejor el concepto de condominio lo compararé con otros tipos de propiedad, tales como la propiedad individual o exclusiva y la copropiedad o propiedad común.

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que se entiende por propiedad individual la forma tradicional por medio de la cual, una persona denominada propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Según C.B. Macpherson, filósofo de política moderna, citado por Antonio Azuela se refiere a "la propiedad privada es el derecho de un individuo de excluir a otro del uso de los beneficios de alguna cosa mientras que la propiedad común, es el derecho de un conjunto de individuos a no ser excluidos de los beneficios de una cosa" (20).

(19) BORJA MARTINEZ, Manuel; Ob. Cit. Pagina 17

(20) AZUELA DE LA CUEVA, Antonio, La Ciudad Privada y el Derecho, Editorial Haria, 1990, Segunda edición, Pagina 15, Mexico D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Al hablar de propiedad privada Macpherson incluye un elemento distinto, el de la capacidad de exclusión, "ésta se refiere a la capacidad de unos (propietarios) de excluir a otros (los no propietarios) del uso o beneficios de un objeto" (21). Del mismo modo, se da esta relación social en la propiedad común pero de una manera más compleja ya que los propietarios del bien son un conjunto de individuos.

De lo anterior podemos decir que la copropiedad existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho. En la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo, es decir, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen "pro-indiviso" a varias personas (artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal).

Vistos los regímenes anteriores, podremos analizar y comprender mejor el sentido del condominio, ya que en este régimen de propiedad se suman las dos formas anteriores: la propiedad individual o exclusiva y la copropiedad o propiedad común.

El artículo primero de La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 23 de junio de 1993 y el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, definen al condominio de la siguiente manera:

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

De lo anterior, se desprende que en el régimen de propiedad en condominio cada condómino es dueño de un área privada constituida por su departamento, vivienda, casa o local; y codueño de las áreas comunes del inmueble en la proporción que le corresponde, de acuerdo a su indiviso, (establecido en las escrituras de cada condominio) o porcentaje que le pertenece en relación del valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes.

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

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

Al condominio se le ha llamado, simplemente régimen de condominio, expresando la idea de una simple copropiedad. La ley de 1954, lo denominaba como "régimen de propiedad y condominio", entendiendo con ello que se trataba de la unión de derechos de propiedad y copropiedad. La ley actual habla de "propiedad en condominio" con lo que se establece la idea de que el condominio es una forma de propiedad.

Por lo anterior, considero importante analizar la naturaleza jurídica del condominio, con la finalidad de comprender con mayor claridad dicho concepto.

## 2.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO

Hablar de la naturaleza jurídica del condominio es situarlo conforme a los principios de fondo que nos explican su esencia, los cuales nos ayudarán a resolver los problemas que surjan al analizar su regulación legal.

Para el legislador es importante tener una postura clara respecto de la naturaleza jurídica del condominio para establecer leyes coherentes y facilitar al intérprete el entendimiento del sentido y alcance de las mismas.

Se ha mencionado que fue en la Edad Media cuando surgió el condominio como consecuencia de la explosión demográfica y de la vida en ciudades amuralladas, sin embargo es hasta el siglo XIX cuando el aumento de población, la destrucción de las ciudades por guerras y la búsqueda de un mejor aprovechamiento de la tierra motivaron a buscar en la figura del condominio la solución a los problemas de vivienda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El Código Napoleónico de 1804 contempla en un solo artículo la figura del condominio, limitándose a regular el pago de gastos comunes en función del uso. Como consecuencia de la inclusión de la figura del condominio dentro del capítulo de la servidumbre, los teóricos de la época ubicaban al condominio dentro de la naturaleza jurídica de dicha figura.

Tiempo después los teóricos de la época desecharon por completo la teoría de la servidumbre, esta situación provocó el surgimiento de diversas opiniones en torno a la figura del condominio, de entre las que destacó la teoría que consideraba al condominio como un derecho de superficie, argumentando que el suelo era copropiedad de todos. Podemos decir que esta tesis no concuerda con el concepto de condominio actual, que considera al régimen de propiedad en condominio como una especie de propiedad y no como un derecho de superficie.

Al paso del tiempo los estudiosos de la materia han tratado de explicar la naturaleza jurídica del condominio a través de diversas teorías y opiniones doctrinales, destacando las que consideran al condominio como:

**2.2.1 SERVIDUMBRE:** Esta teoría pretende explicar la naturaleza jurídica del condominio, diciendo que los bienes de uso común de una unidad condominial constituyen servidumbre en favor de los diversos propietarios de las unidades privativas que integran dicho inmueble. Los autores que soportan esta teoría se basan en la idea de que dentro del régimen de propiedad en condominio los objetos bajo servidumbre serían aquellos de uso común, en tanto que los destinados al uso individual como lo son cada departamento o vivienda representarían la propiedad individual de dicha figura. "La propiedad de pisos es la resultante de una mezcla entre propiedad individual y servidumbre" (22).

Es hasta cierto punto admisible la forma en que esta figura intenta explicar la naturaleza del condominio, ya que en él se encuentra una mezcla de bienes comunes e individuales, sin embargo los que son comunes forman parte del patrimonio individual de cada condómino, por lo que si bien es cierto que éstos pertenecen a la comunidad y son utilizados y aprovechados por esta, también lo es que cada condómino forma parte de esa comunidad y, por lo tanto, es dueño de esas partes que le son comunes.

---

(22) BORJA MARTINEZ, Manuel. Ob. Cit. Pagina 49

Borja Martínez afirma que en la propiedad por pisos no existe una servidumbre, ya que en este tipo de propiedad existe algo más que la simple utilización de la cosa del otro.

Ciertamente, la utilización de "las partes comunes" hace referencia precisamente, a que al utilizar las escaleras o el patio de un inmueble, se están utilizando las partes de la propiedad común que le pertenece a cada condómino.

Borja Martínez, anota algunas consideraciones al respecto:

1. En la propiedad por pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños como por ejemplo el de la enajenación, figura que la servidumbre no puede explicar. En la servidumbre existe desmembración del derecho de propiedad, lo que no se da en el condominio.
2. La existencia de una servidumbre requiere de dos inmuebles distintos y los derechos de los condóminos se establecen sobre un mismo inmueble.
3. En la servidumbre los derechos sobre la propiedad se adquieren con el uso y se pierden por prescripción, en tanto que en el condominio, para conservarlos, el condómino no tiene que ejercerlos.
4. 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 codueños se traslada sobre lo que subsiste sobre el terreno." (23)

La doctrina actual ha descartado la teoría de la servidumbre. Por otro lado, el art. 1057 del C.C., señala:

"La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre se llama predio sirviente".

Esta definición destruye la teoría expuesta, pues en el condominio no se da el supuesto contemplado por la ley, en él no existen los dos inmuebles que la ley requiere para la existencia de la servidumbre y mucho menos existe la sumisión del predio sirviente al predio dominante.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Sin duda otra de las grandes diferencias entre ambas figuras es el instrumento mediante el cual se constituyen; la constitución del régimen de condominio siempre es mediante un acto unilateral de voluntad, mientras que la servidumbre, por regla general nace de un convenio.

En suma, podemos concluir que las características de la servidumbre nos permiten distinguir con claridad las diferencias que existen entre ambas figuras y a su vez concluir que dentro del régimen de propiedad en condominio no cabe la existencia de ésta.

**2.2.2 SUPERFICIE:** En el Derecho alemán y el suizo este concepto era considerado como un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo.

Siguiendo con la idea de Borja Martínez, Los supuestos de esta teoría son dos: a) el dueño del terreno y b) el dueño de lo construido sobre aquél y consiste en considerar la existencia de un "derecho de superficie". Según este derecho se podían levantar construcciones de toda clase sobre el suelo, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no perjudicaran los derechos del superficiario.

Como se desprende de lo anterior, esta teoría señala a dos o más personas en diferentes calidades, unos a título de dueño del suelo y otros con derecho para edificar sobre el mismo.

Igual que en el caso anterior, no puede considerarse al régimen de propiedad en condominio como derecho de superficie. Borja Martínez apoya el argumento de que "el derecho de superficie es un derecho de construcción en suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición" (24)

La propiedad por pisos o condominio implica que el suelo sea parte de la propiedad común de los titulares o dueños de departamentos. Por ello considero que esta teoría no explica la naturaleza jurídica del condominio puesto que para ella como para la teoría de la servidumbre, se necesitan dos personas, el propietario del suelo y el de las construcciones mientras que en el régimen de propiedad en condominio, el propietario lo es de ambas.

(24) BORJA MARTINEZ, Manual. Op. Cit., Pagina 56

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**2.2.3 CENSO:** Para Rojina Villegas en esta postura existe un propietario eminente y otro utilista que puede usar del terreno pagando un canon. Esta figura fue derribada por el derecho natural que indicaba que la tierra pertenecía a todos en copropiedad, y por lo tanto no había razón para el pago del canon.

**2.2.4 USUFRUCTO:** Esta es una de las teorías clásicas que ha intentado dar una explicación sobre la naturaleza jurídica del condominio basándose en la existencia de un utilista distinto del propietario. Para quienes apoyan esta teoría, el dueño del piso bajo es propietario, los demás sólo son usufructuarios de los departamentos, este concepto choca con la idea de copropiedad manejada en el régimen de propiedad en condominio al desmembrar la propiedad.

El art. 980 del C.C. lo define como: "el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos". Asimismo Rojina señala que el usufructo "es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma y substancia" (25)

De lo anterior podemos concluir que esta figura no concuerda con la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio puesto que cada unidad privativa de un condominio es propiedad de su titular y él, como dueño que es, disfruta de la cosa que le pertenece, mientras que en el usufructo una persona (no dueña), se aprovecha de una cosa ajena.

Por ello podemos concluir que en el usufructo se da el supuesto de que el bien sobre el cual se da el gravamen es ajeno y, en el condominio, el bien es propio tanto en las partes individuales como en las comunes, independientemente de que sean varios los dueños; además, mientras que la propiedad es perpetua y transmisible, el usufructo es temporal e intransmisible.

**2.2.5 PERSONA MORAL:** Esta teoría incorpora al condominio a la persona moral a la que pertenece el inmueble y destaca el derecho que tienen los ocupantes de aprovechar, usar y disfrutar de la localidad.

En este caso se puede ver que no hay propiedades distintas sino una sola propiedad. Esta teoría pretende otorgar la propiedad al consorcio de condóminos, sin embargo en la práctica la mayoría de las leyes extranjeras y nacionales, les niegan personalidad jurídica a estos consorcios.

**2.2.6 SOCIEDAD:** Esta teoría se apoya en la idea de que la propiedad por pisos implica la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de diferentes propietarios, a fin de conservar y mejorar la cosa común.

---

(25) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo II, Derechos Reales y Sucesiones; Editorial Porrúa. Vigésima segunda edición, 1993, Página 119, Tomo II, México D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Estas sociedades, según explica Borja Martínez llamadas "Cooperative Apartment Plan of Home Ownership", comunes en el sistema anglosajón, se constituyen para construir edificios y dividir entre los accionistas el uso y goce de las instalaciones a cambio del pago de una renta muy pequeña. Los accionistas propietarios acreditan su participación a través de un título llamado "título de propietario" en donde se estipula el pago de la renta y de un suplemento que se destina a cubrir las cargas del inmueble. Por otro lado, los participantes de la sociedad, en su carácter de socios tienen la obligación de participar activamente en el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de la sociedad y en particular afrontar aquellas obligaciones tendientes a mejorar y conservar la cosa común.

"En nuestra legislación, no es posible sostener a la propiedad separada de los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio, ésta, constituye una verdadera sociedad entre los dueños de los departamentos. De aceptar esta teoría, quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un mismo edificio; ya que en este caso el titular de la propiedad del inmueble sería la sociedad, y los socios, solo tendrían un derecho de aprovechamiento" (26).

Apoyar esta doctrina nos comenta Borja Martínez sería limitar la idea de sociedad, afirmando que ésta sólo existe en relación a las partes comunes. Aún es difícil apoyarla, ya que en el régimen de propiedad en condominio, en lo que toca a los bienes comunes, hay una verdadera copropiedad, que como dicen Ripert y Boulianger, "los bienes comunes están organizados sobre el modelo de una sociedad, pero nunca llegan a constituir la".

**2.2.7. COMUNIDAD:** Esta teoría trata de explicar al condominio como una *copropiedad sui generis*, la cual radica en que existe propiedad exclusiva sobre un departamento y copropiedad sobre las partes comunes.

No obstante que dicha teoría puede llegar a considerarse como incompleta, deja claro que en el condominio existen partes individuales y comunes, dentro de una unidad básica e inseparable.

Por lo anterior, podemos concluir que esta teoría se acerca un poco más a la naturaleza jurídica del condominio al tratar de explicar a éste mediante la división entre las partes comunes y las individuales.

---

(26) BORJA MARTINEZ, Manuel, Ob. Cit. Pagina 57.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**2.2.8. COPROPIEDAD FORZOSA:** "Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza... Esto ocurre cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad. Se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua, drenaje, etc...). Cada propietario es dueño de un piso y no hay, por consiguiente, en cuanto a cada piso, copropiedad, pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa. No hay manera de terminar esta indivisión respecto de las cosas comunes, porque no podrían venderse independientemente del edificio". (27)

Posiblemente el error de esta teoría radica en el hecho de considerar a la copropiedad como forzosa y no como necesaria para que se puedan dar los supuestos que la ley requiere para la existencia del condominio.

**2.2.9. DE LA PROPIEDAD:** Esta teoría, sostenida por el maestro Borja Martínez, consiste en considerar a la propiedad en condominio como una especie de propiedad, según sus propias ideas: " la teoría que mayor consistencia técnica tiene en la actualidad es la que considera al dominio horizontal como una especie de la propiedad". (28)

Como se ha señalado con anterioridad en el condominio se da una conjunción de bienes individuales y bienes particulares, para poder definir los lineamientos de esta teoría, debemos determinar cual de los derechos sobre estos bienes es de mayor importancia, por ello, los autores que sostienen esta teoría se inclinan en favor de que el derecho de propiedad es jerárquicamente más importante que el de copropiedad, considerando que para que pueda existir la copropiedad es necesaria la existencia de la propiedad, es decir, que la primera es una modalidad de la segunda y por lo tanto un derecho accesorio de ella.

A manera de complemento y particularmente tratándose del condominio debemos citar que cuando se enajena, grava o embarga un departamento, casa, vivienda o local, se entienden comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

(27) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. Pagina 113 y 114

(28) BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad por Pisos. Conferencia 1960. Pág. 59, U.N.A.M. México D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Es por ello muy claro que de acuerdo a las ideas del maestro Borja, en nuestro derecho positivo el derecho de propiedad, contenido en el régimen de propiedad en condominio es de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo la cuota de copropiedad es accesorio.

**2.2.10. TESIS DUALISTA:** Esta tesis surge de la necesidad de evitar encuadrar al condominio dentro de la figura de la copropiedad.

En particular esta teoría establece que en un condominio se conjuntan dos derechos, el de propiedad y el de copropiedad, cada uno de ellos separado y regido por normas distintas. La crítica señala que es imposible considerar como objetos distintos a los y a la obra gruesa que integra el inmueble. Estas ideas tuvieron gran aceptación en Bélgica y Francia durante los años treinta pero a partir de 1957 fue reemplazada por la teoría que consideraba al condominio como una *copropiedad sui generis*.

**2.2.11. DOCTRINAS ACTUALES:** Las nuevas posturas que intentan dar una explicación sobre la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio lo han tratado de entender como una comunidad de derechos. Entre las más importante se encuentran:

**2.2.11.1.** Algunos autores señalan que el condominio se da a conocer como una copropiedad. Se debe recordar que si nos ubicamos en la tesis de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, es peligroso sostener este argumento. Esto significa que en cualquier momento, un codueño puede obligar a sus coparticipes a adquirir su parte o vender el inmueble y obtener que la división se de mediante el reparto de lo que obtenga por la venta del mismo. Con esto se ocasionaría que los dueños en cualquier momento tuvieran que comprar el local del inmueble o sufrir los efectos de la división.

**2.2.11.2.** Julliot por su parte identifica al condominio como la parcelación cúbica de la propiedad, igualmente se apoya argumentando que el condómino es dueño del espacio que se encuentra dentro de su departamento, se le critica puesto que un cubo puede ser algo inmaterial y cabría cuestionarse si algo inmaterial puede ser objeto de propiedad.

Hablando del condominio podemos establecer que esta teoría sería válida si el espacio que se encuentra dentro de cada departamento, vivienda o local se considerara como elemento activo de un patrimonio y que su propietario pudiera aprovechar sus ventajas económicas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**2.2.11.3.** Teorías Monistas: éstas consideran al condominio como una propiedad especial, entendiéndolo como una especie dentro del género de la propiedad y considerando a la copropiedad como una especie de propiedad. El iniciador de esta corriente es Manuel Vázquez.

## **2.2.12. CONSIDERACIONES DEL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**

Las leyes de 1954, 1972, y 1998 así como el artículo 951 del Código Civil definen al condominio destacando que: "cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, PERTENECIERAN A DISTINTOS PROPIETARIOS, CADA UNO DE ÉSTOS TENDRÁ UN DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD SOBRE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA LOCAL O VIVIENDA Y ADEMÁS UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES DEL INMUEBLE, NECESARIOS PARA SU ADECUADO USO O DISFRUTE".

Ibarrola considera al condominio "como una modalidad de la propiedad y comenta que nuestra ley hace prevalecer la propiedad como cosa principal, sobre la copropiedad, como cosa accesoria" (29). De tal manera que lo considera como una modalidad de la propiedad, señala que se le conoce conforme a la ley mexicana con el nombre de propiedad por pisos, parcelación cúbica de la propiedad, propiedad por planos o régimen de propiedad en condominio.

De lo anterior se puede deducir que las teorías predominantes en la actualidad son las que afirman que en el régimen de propiedad en condominio existe un derecho de propiedad exclusivo sobre el piso, departamento, vivienda o local y un derecho de copropiedad en los referente a las partes comunes.

Para dilucidar si la propiedad o la copropiedad es la predominante se podrían observar diversas legislaciones.

Legislaciones como la española y la cubana se inclinan por considerar que los derechos de copropiedad son accesorios a los derechos de propiedad: en tanto que la doctrina alemana e italiana aceptan que se trata de una comunidad de bienes.

(29) DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, Sexta edición, 1986, Página 308, México, D.F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En la legislación mexicana, se le ha considerado como una institución en la que cada dueño es propietario de su piso, departamento, casa o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, comunidad, seguridad, etc... El derecho de propiedad es de mayor importancia y se encuentra por encima del de copropiedad que es considerado como accesorio.

Según Borja Martínez, la parte primordial del régimen de propiedad en condominio se refiere a la propiedad, en tanto que la copropiedad se hace accesorio o complementaria. Los condóminos son dueños, de acuerdo al indiviso, de una parte proporcional de esa propiedad común, implícita en su propiedad, ya que ni aún renunciando a sus derechos sobre ellos, pueden librarse de la parte que les corresponde, en el sentido de las obligaciones y derechos de los que son partícipes.

De acuerdo a la naturaleza jurídica del condominio, la propiedad exclusiva prevalece y se encuentra por encima de la copropiedad que se ejercita sobre las partes del inmueble de uso común que igualmente le pertenecen a cada dueño de acuerdo a su indiviso, es decir, que además de ser dueño de su parte privada le corresponde una parte equivalente del resto del inmueble que forma parte de su propio departamento, casa, local o vivienda y que no puede enajenarse, gravarse o hipotecarse de forma independiente.

El artículo 951 del Código Civil y el 3ro. de la Ley de Propiedad en Condominio, establece que cada condómino tiene un derecho exclusivo sobre su propiedad, que le permite enajenarla, hipotecarla o gravarla libremente sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos.

En lo referente a las áreas comunes, y no obstante que de lo establecido en el Código Civil pudiera interpretarse que también son susceptibles de dividirse, enajenarse, o gravarse: la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, introduce una modificación al respecto, estableciendo que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división, a menos que la misma sea aprobada por una mayoría especial de condóminos en el caso de destrucción o ruina del inmueble. por otra parte esta ley establece algunas obligaciones a cargo de los condóminos para el caso de que las áreas comunes llegaran a dividirse.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Con la creación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se aclaran y facilitan los trámites de su creación, extinción y administración que han ayudado a la proliferación de esta forma de habitación en una zona tan necesitada de vivienda y seguridad como lo es el Distrito Federal.

A través del análisis de esta ley se irán descubriendo importantes avances de la legislación respecto al régimen de propiedad en condominio, que pretende no solo asegurar su mantenimiento físico, sino incluso, regular en la medida de lo posible, la convivencia entre sus habitantes.

Como conclusiones de este capítulo podemos destacar los siguientes puntos:

1. El régimen de propiedad en condominio es un derecho real de propiedad en donde se conjuntan elementos de la propiedad individual y de la copropiedad o propiedad común.
2. La figura del condominio se presenta cuando varios departamentos, casas, locales o viviendas pertenecen a distintos dueños siendo cada uno de ellos susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública.
3. Cada propietario es dueño de un área privada constituida por su departamento casa o vivienda y de una porción de las áreas comunes que integran el inmueble en proporción a su indiviso.
4. Aún cuando existen numerosas teorías que intentan dar una explicación a la naturaleza jurídica del condominio desde mi punto de vista y tal como nuestro derecho positivo lo define, el condominio es considerado como una especie de propiedad en la que se conjuntan la propiedad individual y la copropiedad; en la que la propiedad individual prevalece sobre la copropiedad, la cual es ostentada por cada condómino en proporción a su indiviso que no es otra cosa que el valor de su propiedad individual dividida entre el valor total del inmueble, por ello la copropiedad se encuentra implícita en la propiedad individual.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



5. En el derecho mexicano, el derecho de propiedad que constituye al condominio es de mayor importancia y se encuentra por encima del de copropiedad que es considerado como accesorio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

FALTA

PÁGINA

**42**

## CAPÍTULO 3

### 3.1 LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La palabra administración se puede equiparar con términos que impliquen orden, buen funcionamiento y organización. Concretamente el acto de administrar es la organización de individuos, recursos y esfuerzos a través de conocimientos especiales, participación y cooperación para poder servir en provecho de un objetivo definido. Asimismo, entendemos que es un proceso consistente en la unión de una serie de operaciones que ordenadas dinámicamente contribuyen al logro de los fines que se buscan.

En lo que al régimen de propiedad en condominio se refiere podemos decir que "La administración es la parte medular del eficaz funcionamiento del condominio. De ahí su trascendencia, por lo que es esencial seleccionar acertadamente a la persona que desempeñe dicha función." (30)

La L.P.C.I.D.F. solo contempla como elementos de la administración del condominio a la Asamblea de Condóminos y al administrador, pero del análisis de todas las estructuras que conforman al condominio deducimos que en sentido amplio la administración del mismo se compone por:

- a) El Administrador
- b) La Asamblea de Condóminos
- c) El Comité de Vigilancia y
- d) El Reglamento de condominio y administración

### 3.2. EL ADMINISTRADOR

En el condominio la tarea de administrar corre por cuenta de una persona (física o moral), que se encarga de llevar a cabo a través de diversas funciones administrativas los fines comunes tendientes a lograr el funcionamiento satisfactorio del mismo.

(30) GUZMAN ARAUJO, Gerardo; Ob. Cit. Pagina 72

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"El administrador es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos." (31)

Del artículo. 37 de la L.P.C.I.D.F., se desprende que la administración del condominio está confiada a una persona física o moral, que podrá ser nombrada o removida libremente en Asamblea general del Condóminos, con la excepción de que los primeros que funjan como tales durarán en su cargo un año y sera posible su reeleccion sólo por un periodo consecutivo mas. Pudiendo ser posteriormente electo en otros periodos no consecutivos como lo establece el artículo 42 de la L.R.P.C.I.D.F.

Igualmente, del artículo 37 de la L.P.C.I.D.F., se desprende que: "los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta ley y del reglamento del condominio".

### 3.2.1. TIPOS DE ADMINISTRACIÓN

Si tomamos en cuenta el texto de la fracción I,II, del artículo 38 de la L.P.C.I.D.F., "...Para desempeñar el cargo de administrador: fraccion I, En el caso de persona física y siendo condomino debera acreditar tener cubiertas sus cuotas; y fraccion II, En el caso de persona física o moral debera acreditar experiencia en administracion condominal..... " podemos concluir que existen dos tipos de administración:

1. La externa, desarrollada por una persona física o moral que no es un condómino.
2. La interna o auto administración, desarrollada por un condómino.

#### 3.2.1.1. LA ADMINISTRACIÓN EXTERNA

Se hace referencia a este tipo de administración cuando los condóminos de un inmueble, acuerdan que el condominio, sea administrado por "una persona física o moral que se especialice en la administración de inmuebles y cuyas funciones específicas sean las de cuidar los recursos económicos y materiales del condominio." (32)

(31) GUZMAN ARAUJO, Gerardo, Ibidem. Pagina 21

(32) ORDOÑEZ RUIZ, Jose Luis, Tudo Sobre la Administración del Condominio, Editorial Lumina, Primera edición, 1990; Pagina 68. Mexico

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La administración externa se rige por las disposiciones que la L.P.C.I.D.F. establece para efectos de la administración de la figura condominial y por todas aquellas disposiciones contempladas en el reglamento interno del condominio.

El administrador externo, como una persona ajena al condominio, deberá desarrollar medidas efectivas que contribuyan a dar seguimiento a los acuerdos tomados por los condóminos, así como para promover la sana convivencia y participación de estos últimos.

Este tipo de administración presenta algunas ventajas como serían el considerar la experiencia con que cuentan las personas que se dedican a esto, garantizando con ello el cumplimiento de las disposiciones legales, laborales y fiscales relacionadas con la administración del condominio, otra ventaja de este tipo de administración es el hecho de que con ella se evitan las fricciones entre condóminos resultantes de la cobranza y de la aplicación de sanciones por incumplimiento de las disposiciones de la ley o del propio reglamento.

Respecto a las medidas de control y vigilancia de la administración externa, es recomendable establecer, a través de un contrato de prestación de servicios las obligaciones y responsabilidades de la administración particularmente en lo relativo a los trabajadores que se contraten, señalando fehacientemente que el administrador será responsable de esto para todos los efectos legales, desconociéndose cualquier relación entre los trabajadores contratados por el administrador y los condóminos.

### 3.2.1.2. ADMINISTRACIÓN INTERNA

Este tipo de administración, denominada igualmente auto administración se da cuando el consorcio de condóminos designa a una persona de entre ellos para que organice el mantenimiento, la operatividad y la administración del inmueble que habitan.

La auto administración es muy conveniente para edificios compuestos por pocas unidades, debido a que a través de ella se desarrollan las relaciones entre los condóminos y se evita el pago de honorarios que se erogarían en el caso de una administración externa.

Una gran desventaja de este tipo de administración la representa la falta de experiencia de la persona que desempeña el cargo de administrador debido a que para desempeñarlo

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

exitosamente es necesario contar con una amplia gama de conocimientos que van desde nociones de contabilidad hasta el manejo de algunos conceptos legales.

En la práctica se estila que en este tipo de administración el cargo sea temporal y rotativo entre los integrantes del consorcio condominial.

La auto administración es recomendable desde el punto de vista económico, ya que los fondos que en otro caso se destinarían al pago de los honorarios de la persona física o moral que llevara a cabo dichas funciones, se pueden utilizar para reforzar los fondos de mantenimiento o reserva del condominio.

### **3.2.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ADMINISTRADOR**

La figura del administrador podría estar equiparada con la del mandato, definida en el artículo 2546 del Código Civil, como sigue:

Artículo 2546: El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

El administrador, en su carácter de mandatario del consorcio condominial tendrá a su cargo el desempeño de diversos tipos de funciones entre las que se encuentran:

1. La función ejecutiva, que entre otras cosas contempla la obligación que el administrador tiene para dar observancia al reglamento, llevar a cabo las resoluciones de la Asamblea, recabar las cuotas de los fondos de administración y reserva y realizar los gastos necesarios para el mantenimiento del condominio, así como llevar los estados de cuenta de ingresos y egresos entre otros.
2. La función representativa que le otorga las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, lo que significa que el administrador es el representante legal de los condóminos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En resumen podemos decir que el administrador es para el condominio un mandatario con facultades generales para actos de administración así como para pleitos y cobranzas, ya que el mismo se encuentra investido con facultades para administrar y sobre todo para realizar actos de pleitos y cobranzas.

El objeto del mandato y la representación que le confiere la ley, lo constituirán exclusivamente asuntos de interés común relacionados con el condominio. Nunca será representante de los propietarios en asuntos que sean de interés sólo particular de estos.

La función representativa del administrador es uno de los puntos más controvertidos a los que se enfrenta la figura del condominio, el problema no se presenta en lo que a las funciones dentro de un condominio (condóminos), y nunca al condominio como tal; sin embargo, si tomamos en cuenta que la ley no le reconoce personalidad alguna al condominio por si mismo, en este caso es que el consorcio condominial no podría estar representado en función del régimen de propiedad de que es titular o del lugar en el que habita. Por lo anterior resulta necesario definir y determinar o por decirlo de otra manera catalogar a la unión de seres humanos que habitan en un condominio bajo una figura a la que la ley le reconozca plena personalidad.

En la práctica infinidad de controversias en materia de condominio han surgido y no se han podido resolver debido a este problema y la solución que se le ha dado ha sido la de optar por constituir una asociación en torno al consorcio condominial para establecer que esta comunidad a la que la ley le reconoce plena personalidad jurídica es a la cual el administrador representa.

En el Régimen de Propiedad en Condominio los condóminos se encuentran unidos como comunidad a través de los derechos y obligaciones que ostentan como copropietarios de las áreas comunes del condominio, el propio régimen se constituye en virtud de la existencia de las mismas. Cada condómino es propietario y legítimo representante de su departamento, vivienda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

casa o local, por ello al hablar de las facultades del administrador se dice que el mismo únicamente esta facultado para representar a los condóminos en asuntos de interés general que en otras palabras serán aquellos asuntos relacionados con las áreas en donde los integrantes del mismo participan como copropietarios.

Podemos decir que tanto la copropiedad como cualquier asociación se ostentan como comunidades, sin embargo hay que distinguir las diferencias existentes entre ellas, mismas que nos dan la posibilidad de recurrir a esta figura para sustentar la representación del administrador del régimen de propiedad en condominio.

- a) La asociación crea la personalidad jurídica que no existe en la copropiedad. La copropiedad es una comunidad en sentido lato y no cuenta con personalidad jurídica. Las asociaciones son comunidades dotadas de ella.
- b) La asociación cuenta con un patrimonio autónomo diferente de los patrimonios individuales de los asociados o socios, en tanto que en la copropiedad no existe un patrimonio autónomo diverso de los patrimonios de los copropietarios, sino que el mismo se integra de partes alicuotas que constituyen el activo de cada uno de ellos.
- c) En la copropiedad, la administración colectiva se lleva a cabo, generalmente por actos que implican la unanimidad de votos y en la asociación por actos que implican únicamente mayoría.

"La asociación es una corporación de derecho privado dotada de personalidad jurídica, que se constituye mediante contrato, por la reunión permanente de dos o más personas para realizar un fin común, lícito, posible y de naturaleza no económica". (33) La asociación se constituye mediante un contrato *intuitu personae*, ya que atiende a las personas según la confianza que se tiene en las mismas o de acuerdo a sus capacidades, conocimientos o condiciones.

Atendiendo a los elementos de la definición anterior y trasladándolos al régimen de propiedad en condominio podemos constatar que este tipo de propiedad reúne todos los requisitos que se necesitan para la constitución de una asociación en torno al mismo:

(33) DOMINGUEZ MARTINEZ, José Alfredo, Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVTI 1987.

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN



- 1) La asociación se constituye por la reunión permanente de dos o más personas, situación que para el caso del condominio se integrará por el consorcio condominial.
- 2) La asociación tiende a la realización de un fin lícito de naturaleza no económica, al referirnos al condominio el fin a perseguir sería el desarrollo de la administración del mismo y en particular el intentar sustentar la representación del administrador.
- 3) El contrato a través del cual se constituye atiende a las condiciones particulares de los individuos que participan en el mismo, siendo la calidad de condómino la condición bajo la cual se perfecciona en el condominio.

Una vez analizado lo anterior, considero que es importante considerar que la asociación es el medio más idóneo para darle una solución concreta al problema de la falta de representación del administrador, destacando que al implementar esta figura dentro de la propiedad en condominio se estará legitimando la personalidad del mismo, quien podría desempeñar las funciones que se le encomiendan sin ninguna limitación.

Considero que la falta de personalidad del condominio es una grave omisión de los legisladores que ha causado infinidad de problemas y confusiones alrededor de la figura del condominio, al respecto creo necesario destacar que si el condominio esta sujeto a través de los condóminos, es necesario reconocerle personalidad jurídica, no por si mismo sino como medio de sustento de la personalidad del consorcio condominial, con ello no se le daría personalidad al inmueble, sino que al reconocérsela se estaría sustentando la personalidad del conjunto de condóminos.

Por lo anterior, creo que es urgente se considere al condominio como el ente de sustento de la personalidad jurídica de los condóminos, pues con ello se evitarían problemas que en la actualidad ocupan gran parte de la actividad de nuestros tribunales y que evitan dar solución al grave problema de la habitación que enfrenta la Ciudad de México e impiden la sana evolución y desarrollo de la figura del régimen de propiedad en condominio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.2.3. NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR

El administrador puede ser designado:

- 1) En el primer año por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio.
- 2) En los años subsiguientes por la Asamblea General de Condóminos. (órgano supremo del condominio).

El nombramiento del administrador del condominio se hará en función de:

1. Lo dispuesto por el reglamento del condominio, según se deduce del texto del artículo 37 de la L.P.C.I.D.F., que enumera los puntos que debe contener el reglamento del condominio:

"Artículo 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:

Fracción VIII. " El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta ley;

2. Lo que dispone el artículo 35 de la L.P.C.I.D.F. que señala:

"Artículo 35. La asamblea general tendrá las siguientes facultades.....

fracción II Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente ley, de la escritura constitutiva y el reglamento:

Del análisis de los artículos anteriores se desprende que es el conjunto de condóminos, a través de la Asamblea quienes manifestarán su voluntad para designar a la persona que se hará cargo de la administración del inmueble.

Atendiendo a que es la Asamblea, el órgano encargado de realizar el nombramiento del administrador, hay que destacar que el número de votos requeridos para que tenga validez el nombramiento del administrador se establece en el propio reglamento y en la propia ley (según se desprende de los artículos 35 , y 36, de la L.P.C.I.D.F.) y que es indispensable atender lo que la L.P.C.I.D.F. dispone sobre este asunto.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- "Artículo 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:...
- Fracción VIII El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta ley;
- Fracción IX Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta ley;
- Fracción X Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia:....."

En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del Comité de Vigilancia, a cada unidad, departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto."

"Artículo 34. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:....."

Fracción IV Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes....."

Es importante destacar que las resoluciones de la asamblea se tomarán de acuerdo a lo establecido en la fracción IV, del artículo 34.

Otro punto importante a destacar es el caso que se presenta cuando un condómino representa más del 50% de los votos, caso para el cual la ley contempla disposiciones especiales que a continuación se señalan:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## "Artículo 33

## Fracción VII

En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 34, fracción IV;

## Fracción VIII

Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio porcederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta ley;

Otra regla general sobre las votaciones a la que hay que atender es la que establece que las votaciones serán personales, nominales, y directas, sin olvidar que el reglamento del condominio puede facultar la representación o determinar otras formas y procedimientos para realizarlas. A este respecto se refiere el artículo 33 de la L.P.C.I.D.F. " Las asambleas generales se regiran por las siguientes disposiciones:

Fracción V La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. Con cara poder simple; En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas:

En conclusión, el nombramiento del administrador, se hará a través de una asamblea de condóminos en la cual cada casa, vivienda o local contará únicamente con un voto, con excepción hecha de aquellos administradores que sean nombrados para fungir en dicho cargo durante el primer año, atendiendo especialmente a las modalidades establecidas en el reglamento interno de administración, en el cual se podrán establecer todas las reglas que se juzguen convenientes para el nombramiento y remoción del mismo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Como complemento podemos decir que la L.P.C.I.D.F. en sus artículos 28 y 30 establece como una facultad potestativa para los condóminos el solicitar la presencia de un Notario Público o un representante de la delegación correspondiente del Distrito Federal para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores así como el establecer que dichos nombramientos podrán ser registrados en el Departamento del Distrito Federal. Estas disposiciones no son de carácter obligatorio, únicamente se contemplan como una facultad que los condóminos pueden ejercitar de así convenir a sus intereses.

Una vez designado, el administrador debe acreditar su personalidad por medio del acta de asamblea en que se hizo la elección, preferentemente protocolizada ante Notario Público y registrada en la Procuraduría Social del Distrito Federal según lo dispuesto por el artículo 38 de la fracción II, de la L.P.C.I.D.F.

Tratándose de la remoción, hemos de decir, que al igual que para el nombramiento el reglamento interno es el instrumento que determina las condiciones en las que procede la remoción.

#### **3.2.4. DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES**

Los derechos y las obligaciones del administrador se encuentran contenidos en el Capítulo II. de la L.P.C.I.D.F. referente a las asambleas y al administrador, pero en especial en el contenido del artículo 43, que es el sustento jurídico de todas las funciones y facultades del administrador.

De las funciones contempladas en el artículo 43 de la L.P.C.I.D.F., destacan las siguientes:

\*Artículo 43. Corresponderá al administrador:

- I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría:
- II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración organización y desarrollo de la comunidad.  
Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley;
- VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta ley;
- VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- 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;
- X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;
- XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
  - a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
  - b) Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos, que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos;
  - c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33:

- XIII Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta ley y el reglamento;
- XIV Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a los establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;
- XV Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;
- 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 cláusulas especial conforme a la ley;
- XVIII Cumplir con las disposiciones dictadas por la ley de Protección Civil y su Reglamento;
- 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
- 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.

TECIS COM  
FALLA DE ORIGEN

Es importante destacar que siendo el reglamento del condominio el documento que rige la vida interna del mismo, se pueden señalar en él infinidad de funciones que el administrador puede desempeñar siempre y cuando éstas se encuentren dentro del límite de las funciones que la ley le otorga.

Al equiparar las funciones del administrador con las funciones de un mandatario, no nos cabe la menor duda de que la principal obligación del administrador es la de rendir cuentas a la Asamblea.

La L.P.C.I.D.F., no prevé de manera específica ninguna garantía con la que se cubra el desempeño de la función del administrador, sin embargo el artículo 35 en su fracción VII establece como una facultad de la Asamblea general el determinar la clase y el monto de la garantía que debe otorgar el administrador para el fiel desempeño de su cargo y el manejo de los fondos a su cuidado.

En cuanto a las responsabilidades en que puede incurrir el administrador encontramos:

- a) Las de índole penal. Cuando exista dolo o culpa en sus conductas.
- b) Las de índole civil. Por daños y perjuicios que su conducta pudiera ocasionar.

No obstante que la L.P.C.I.D.F. no dispone nada sobre el particular podemos por analogía aplicarle a la figura del administrador las reglas del mandato que se encuentran contempladas en los artículos 2562 a 2576 del Código Civil del D.F. de las que se deduce que el administrador será responsable no solo con los condóminos sino también frente a terceros si sus actos no han sido autorizados por la Asamblea, el reglamento o el acta constitutiva, instrumentos que sustentan sus funciones, destacando que el mismo deberá responder de los daños causados según la naturaleza de la responsabilidad en la que haya incurrido.

Por otro lado la fracción IV del artículo 35 de la L.P.C.I.D.F. establece que la Asamblea se encuentra facultada para precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

TFCIS CON  
FALLA DE ORIGEN



### 3.3. DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

#### 3.3.1. DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio y así lo señala el artículo 31 del la L.P.C.I.D.F., estableciendo igualmente que sus resoluciones son obligatorias para todos los condóminos.

La Asamblea de Condóminos, como órgano supremo del condominio no es considerada como un órgano jurídico propiamente dicho, ya que el ente del cual emanan (condominio), carece de personalidad jurídica, por ello la Asamblea es considerada únicamente como un órgano del esquema administrativo.

"La Asamblea, el administrador, el Comité de Vigilancia, más que órganos del condominio son partes integrantes de la administración del mismo o bien, partes integrantes de la organización del sistema de condominio; probablemente desde ese punto de vista, o sea, dado que forman parte de una organización, de una estructura, si pueden ser considerados como órganos".(34)

La L.P.C.I.D.F. reconoce dos tipos de asambleas en su artículo 31:

1. Las de administradores.
  2. Las generales: por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias
  3. Las de sección o grupo.
- 

(34) ORDÓÑEZ RUIZ, José Luis, Todo Sobre la Administración del Condominio, Editorial Limusa, 1990, Pagina 28, Mexico D.F.

TFCIS CON  
FALLA DE ORIGEN

1. Las de administradores: como lo define en la fracción I, del artículo 32 de la L.P.C.I.D.F. "que se celebrarán en el caso de un conjunto condorninal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;"
- 2.- Las de sección o grupo, como lo define la fracción II, del artículo 32 de la L.P.C.I.D.F. "que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por el administrador y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la asamblea general del condominio o afectarlo;"
- 3.- Las asambleas generales ordinarias: se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo: y deben celebrarse con sujeción a lo dispuesto por la fracción I, del artículo 31 de la L.P.C.I.D.F.:

Las asambleas generales extraordinarias: se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta ley: cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción. Como lo establece la fracción II, del artículo 31 de la L.P.C.I.D.F.

Las asambleas generales se regiran por las siguientes disposiciones, según lo establece el artículo 33 de la L.P.C.I.D.F.

- I) " Serán presididas por quien o quienes la convocaron y a falta de este, por quien designe la asamblea. Contará con secretario y escrutadores designados por la misma;
- II) Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;
- III) Cada condómimo gozará de número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el título V de esta ley:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- IV) Derogado
- V) La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple; En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;
- VI) Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;
- VII) En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 34 fracción IV;
- VIII) Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asistaa el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta ley;
- IX) El secretario de la asamblea deberá asentár el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría . Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen;
- X) El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:
- Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizara ante fedatario y se inscribira en el Registro Público de la Propiedad;
  - Modifica el reglamento , el acta se protocolizara ante fedatario público.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.3.1.1. LA CONVOCATORIA

El artículo 34 de la L.P.C.I.D.F. establece los requisitos para efectuar la convocatoria a las asambleas de condóminos:

La convocatoria deberá realizarse cuando menos con siete días naturales de anticipación a la fecha de celebración en primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo; sin embargo en casos de suma urgencia la ley permite que se haga la convocatoria con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Asimismo se establece como una obligación para el administrador el notificar mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento.

Los que pueden convocar son:

1. El administrador ya que la ley lo establece como una obligación a su cargo;
2. El Comité de Vigilancia, según lo dispuesto por la fracción III del artículo 34 que faculta a este órgano a convocar.
3. Los condóminos que reúnan cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría Social.

### 3.3.1.2. QUÓRUM Y VOTACIONES

En lo referente al quórum requerido por la L.P.C.I.D.F. para que se puedan instalar y llevar a cabo las asambleas de condóminos, el artículo 34 fracción IV, establece lo siguiente:

"Artículo 34. fracción IV. Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 75% de los condóminos. cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En su caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes."

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

En sentido general la L.P.C.I.D.F. contempla dos tipos de votaciones:

- a) Las que requieren de mayoría especial, considerando el voto único del condómino en particular, y
- b) Las que no requieren de mayoría simple del total de condóminos.

Además de las generalidades y formalidades se que deben seguir para celebrar las asambleas, el artículo 33 determina la forma en que se asignan los votos entre el consorcio condominial.

Por regla general la votación debe ser personal, nominal y directa y las resoluciones se toman por simple mayoría de votos, sin embargo no debemos olvidar que la ley o el reglamento puede indicar otras formas en que estas pueden realizar y los casos en los cuales se requiere de una mayoría especial.

Por regla general, cada condómino goza de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento represente en el total del condominio, porcentaje que aparece en el título de propiedad correspondiente.

Para efectos de comprender el significado de este último (*indiviso*) según definición de Guzman Araujo, es: "El porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y con el valor proporcional que le corresponda de las áreas comunes" (35).

El porcentaje asignado a cada condómino, podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio. El indiviso determinará los votos asignados a cada uno de ellos, la proporción en que cada propietario participará en los gastos generales de mantenimiento y entre otras cosas, el porcentaje a pagar del impuesto predial en aquellos casos en que éste no se encuentre individual.

Existen excepciones en las que el voto se considera atendiendo al condómino en lo personal sin tomar en cuenta el porcentaje de indiviso que cada uno ostenta, esta situación se establece para aquellas decisiones que se toman por mayoría especial y se instituye para los casos en que la Asamblea se reúne para elegir o remover al administrador, a los miembros integrantes de la Mesa Directiva y Comité de Vigilancia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por otra parte y para el caso de que un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además del 50% de los votos restantes para que el o los acuerdos tomados en una asamblea sean válidos.

### 3.3.1.3. FACULTADES DE LA ASAMBLEA

Por facultad entendemos la capacidad jurídica que se tiene para desempeñar las funciones o actividades determinadas en un ordenamiento jurídico.

Las facultades que la L.P.C.I.D.F. confiere a la Asamblea se establecen para determinar los lineamientos administrativos del Régimen de Propiedad en Condominio. Estas facultades se encuentran enmarcadas dentro del texto del artículo 35 de la L.P.C.I.D.F., que entre otras destacan las siguientes:

1. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;
2. Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio y fijar su remuneración, esto con excepción de los administradores que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio.
3. Especificar y delimitar las funciones del administrador, así como precisar el periodo durante el cual fungirá como tal.
4. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y los que corran a cargo de los condóminos por actos de aquel ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo. Por cargos directos se entiende todos aquellos actos en que el administrador se exceda en sus funciones así como aquellos que los condóminos o los empleados que el administrador contrate para desempeñar las funciones propias de la administración realicen sobrepasando sus facultades.
5. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia.
6. Determinar el monto de la garantía que debe otorgar el administrador para garantizar el buen desempeño de su cargo así como para el manejo de los fondos a su cargo. Esta

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

garantía podrá ser una fianza que ampare el total de los fondos de mantenimiento y administración así como el de reserva.

7. Examinar y aprobar los estados financieros que anualmente está obligado a rendir el administrador.
8. Determinar y aprobar el presupuesto de gastos de cada año.
9. Establecer el monto de las cuotas que deben pagar los condóminos para constituir los fondos destinado a los gastos de mantenimiento, administración y reserva, que cubren los gastos mensuales del condominio.
10. Fijar las modalidades con que los condóminos garanticen el pago de las cuotas.
11. Ejercer las acciones que procedan ante las autoridades correspondientes en contra del administrador, cuando éste infrinja las disposiciones legales aplicables para el condominio.
12. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
13. Todas aquellas otras facultades que le confiere la L.P.C.I.D.F., la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales que le sean aplicables.

### **3.3.2. DEL NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

Un segundo órgano del condominio, dedicado al control y vigilancia de las actividades del administrador, (auto administración o administración externa) es el Comité de Vigilancia.

El Comité de Vigilancia, es "El órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la Asamblea, cuya atribución principal es el velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condónimos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio". (36)

(36) MAYER JULIEN, Memento du Copropriétaire Département Paris France 1953, citado por BORJA MARTINEZ, Manual, La Propiedad de Pisos y Departamentos en el Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, segunda edición, 1993, Página 207, México D.F.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

La fracción VI del artículo 35 de la L.P.C.I.D.F. establece que el Comité de Vigilancia podrá ser nombrado y removido por la asamblea de condóminos de la misma manera que el administrador y que el mismo se constituirá con dos o hasta cinco personas, destacando que una minoría que represente cuando menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales que lo integren.

Las funciones del Comité de Vigilancia las enumera el artículo 49 de la L.P.C.I.D.F., y entre ellas se encuentran:

Artículo 49 " El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta ley;
- IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;
- V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;
- VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VII. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VIII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- IX. Convocar a asamblea general cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;
- X. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos en esta ley, o en los que considere necesario; y
- XI. Las demás que se deriven de esta ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Además de las funciones que se citan arriba la ley dispone que el Comité de Vigilancia tendrá todas aquellas facultades que se deriven de la L.P.C.I.D.F., de la escritura constitutiva, reglamento y de la aplicación de cualquier otro ordenamiento que le impongan deberes, como por ejemplo:

1. El vigilar el buen cumplimiento del reglamento del condominio.
2. Dar fidelidad de cada asamblea que se celebre, firmando para ello el Presidente del órgano el acta que se levante con motivo de dicha celebración, verificando el buen uso y control del libro de actas, en donde se registrarán los acuerdos que en ellas se tomen.

### 3.3.3. DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

Dentro del marco jurídico general, los reglamentos pueden ser otorgados por el Ejecutivo de la Unión, con la finalidad de hacer cumplir con mayor facilidad y claridad las disposiciones de una ley. En el ámbito particular la fuente de la que surgen son los contratos y se otorgan para regular las relaciones de las personas que los otorgan.

Al igual que los reglamentos otorgados por el Ejecutivo de la Unión, el reglamento del condominio se otorga para facilitar y aplicar los preceptos generales contenidos en la L.P.C.I.D.F., a los requerimientos concretos y específicos de cada condominio en particular.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se constituye se elabora el reglamento de manera contractual, revistiendo este la forma de un contrato de adhesión debido a que generalmente lo otorgan quienes constituyen el régimen sin que los condóminos puedan objetar su contenido.

"El reglamento, en la propiedad en condominio, es el conjunto de normas que fijan las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios." (37)

---

(37) ORDÓÑEZ RUIZ, José Luis. Todo Sobre la Administración del Condominio. Editorial Limusa, 1990. Página 153; México D.F.

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

Por otro lado, José Luis Ordóñez Ruiz en su obra Todo Sobre la Administración del Condominio establece que el reglamento "es el conjunto de normas y reglas elaboradas por quienes constituyen el régimen de propiedad en condominio y que protocolizado ante notario regula el funcionamiento general de un inmueble de acuerdo a este régimen, tomando en cuenta el mantenimiento, administración y comportamiento adecuado para una mejor convivencia".(38)

La L.P.C.I.D.F., prevé la necesaria existencia de un reglamento en cada condominio, al contemplar un capítulo sobre el mismo. "Capítulo IV. del reglamento del Condominio", estableciendo en su artículo 4o. lo siguiente:

"Artículo 4o. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que le permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva."

El artículo 11. de la L.P.C.I.D.F. indica que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio que estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto al contenido del reglamento del condominio la L.P.C.I.D.F., en su artículo 53 señala los requisitos mínimos con que debe contar, señalando entre otros:

1. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
2. El procedimiento para el cobro de cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento de reserva, así como las extraordinarias;

---

(38) Ibidem, Página 153

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

3. Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
4. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
5. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
6. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objetos de arrendamiento o comodato;
7. El tipo de asambleas que se realizarán;
8. El tipo de administración;
9. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia;
10. Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
11. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
12. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
13. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;
14. Determinar en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

15. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
16. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta ley;
17. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de seguridad Pública;
18. Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente ley.

El reglamento es la médula organizacional del condominio pues en él se describen todas las circunstancias de hecho y de derecho que conciernen al condominio, por ello considero que su existencia es trascendental para la vida del inmueble, debido a que todas aquellas cuestiones que la ley o la escritura constitutiva dejan entre líneas, se pueden regular y establecer en este instrumento.

Es importante señalar que la ley únicamente señala aquellos puntos de contenido mínimo, por lo que se puede deducir que el consorcio condominial puede incluir dentro del mismo todas aquellas circunstancias que se desean regular para lograr el buen uso y mantenimiento, obteniendo así la convivencia armoniosa entre los condóminos.

Por otro lado es lógico pensar que si el reglamento del condominio se realiza al momento de la constitución el mismo pueda llegar a ser obsoleto a medida que transcurre la vida del inmueble, por ello es indispensable señalar el procedimiento para hacer cambios a su contenido.

El fundamento legal que soporta los cambios en el reglamento lo encontramos en el artículo 35 de la L.P.C.I.D.F. que en su fracción I faculta a la Asamblea para modificar la escritura constitutiva y el reglamento.

La L.P.C.I.D.F., no prevé alguna regla específica para efectuar cambios en el reglamento, únicamente considera que la Asamblea de Condóminos es el órgano facultado para hacerlo, por ello considero que es en la propia escritura constitutiva o en el reglamento mismo, donde debe establecerse claramente la forma en que se realizan dichas modificaciones.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Cabe señalar que el reglamento es además un elemento importante a través del cual se puede asegurar el cumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración, así como las del fondo de reserva, pues en él se contemplan los lineamientos generales tendientes a concretar la administración.

Sobre este capítulo podemos concluir:

1. La administración del condominio es la parte medular del funcionamiento del mismo.
2. La administración del condominio se encuentra integrada por el administrador, la Asamblea de Condóminos, el Comité de Vigilancia y el reglamento del condominio.
3. El administrador del condominio es el representante legal del mismo, sus funciones se equiparan con las de un mandatario, cuenta con facultades para realizar actos de administración así como para pleitos y cobranzas que únicamente podrá desempeñar para resolver asuntos de interés común relacionados con el condominio y nunca para solucionar asuntos de interés meramente particular de algún condómino.
4. La función representativa del administrador del condominio ha sido por demás controvertida debido a que la ley no le reconoce personalidad alguna al condominio por sí mismo y se pone en duda a quien representa el administrador, al destacar que la ley no le reconoce personalidad alguna al régimen de propiedad en condominio resulta necesario buscar una figura que agrupe a los condóminos y que se encuentre plenamente reconocida por las leyes.
5. La función representativa del administrador del condominio se puede sustentar en la figura de la asociación y en particular en la de la asociación civil.
6. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio e igualmente es considerada como la parte primordial del esquema administrativo del inmueble, las decisiones adoptadas por la misma son obligatorias para todos los condóminos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

7. El Comité de Vigilancia es el órgano encargado del control y vigilancia de las actividades del administrador.
8. El reglamento del condominio es el conjunto de normas donde se establecen las reglas tendientes a regular el buen funcionamiento del condómino, es el arma más útil del esquema administrativo pues en él se pueden contemplar todas aquellas circunstancias que amplíen y esclarezcan tanto las funciones del administrador como todas aquellas situaciones que regulan la vida del inmueble y que en muchas ocasiones no se tratan en la ley o en la escritura constitutiva.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 4

### 4 DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES.

#### 4.1 MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO

El mantenimiento del condominio reviste gran importancia para todo inmueble que se ostente bajo la propiedad en condominio, ya que de su adecuado cumplimiento dependerá su buena conservación, la vida del condominio y el propio valor del inmueble.

Es obligación de los condóminos en participar activamente en el mantenimiento del condominio, situación para la cual la L.P.C.I.D.F. prevé la creación de dos fondos; el de mantenimiento y administración, el de reserva y el de gastos extraordinarios, que se constituyen mediante las contribuciones mensuales (cuotas) que los condóminos están obligados a aportar. Los recursos aportados a estos fondos son destinados a cubrir todas las necesidades del inmueble.

Es importante destacar que la debida conservación del inmueble es sin duda alguna un beneficio para los condóminos, pues en la medida en que el inmueble se conserve en buen estado el valor de su propiedad se mantendrá, por ello es necesario concientizar a las personas que conviven en un inmueble que se encuentra sujeto a este regimen de propiedad para que cumplan con la obligación de pagar las cuotas que se fijan para constituir los fondos de mantenimiento y reserva.

La L.P.C.I.D.F. del artículo 56 establece algunas generalidades sobre las aportaciones que los condóminos deben hacer para contribuir al mantenimiento del inmueble, destacando lo siguiente:

1. Las aportaciones de las cuotas a cargo de los condóminos se destinarán a la creación de un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, fondo de reserva y para gastos extraordinarios. Según se refiere el artículo 56 de la L.P.C.I.D.F.
2. "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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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;

3. 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;
4. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:  
El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecera, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;  
El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparación mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

#### 4.1.1 FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

Este fondo se encuentra destinado a cubrir los gastos necesarios para conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas y bienes comunes y se integrará con aportaciones mensuales (cuotas) que todos los condóminos aportan, en proporción al valor de su departamento, vivienda, casa o local, es decir, de acuerdo a su indiviso. Se constituirá por el importe que cubra anticipadamente los gastos de tres meses.

Además de las consideraciones anotadas, este fondo se utilizará para cubrir los gastos de las cuestiones operativas que contribuyan a mantener la limpieza, la seguridad y las relaciones laborales en orden.

Las aportaciones para la constitución de este fondo deberán ser suficientes para cubrir los gastos mensuales del inmueble, dichos montos serán determinados y aprobados por la Asamblea de Condóminos y deberán constar en el reglamento del condominio, mientras no se utilicen.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mismo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo.

#### **4.1.2 FONDO DE RESERVA**

Este fondo, al igual que el de mantenimiento se integra a través de las cuotas que los condóminos proporcionan y estará destinado a la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio.

La creación de este fondo se lleva a cabo sobre las mismas bases establecidas para el fondo de mantenimiento y administración, destacando que la ley hace una especial referencia sobre el mismo al establecer que mientras el fondo de reserva no se use deberá invertirse en valores de inversión a la vista de mismo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones a corto plazo.

#### **4.1.3 GASTOS EXTRAORDINARIOS**

Procedera cuando 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;

Tambien procedera cuando el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

#### **4.1.3. LAS CUOTAS DE LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA**

La cuota que cada condómino aporta a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva es la cantidad pecuniaria que debe pagar, según lo determine el valor de su indiviso, con el fin de solventar los gastos de cuidado, conservación y funcionamiento del condominio.

En lo general y atendiendo a la periodicidad con que se exhiben, podemos distinguir entre dos tipos distintos de cuotas:

- a) Las cuotas ordinarias.
- b) Las cuotas extraordinarias.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Las cuotas ordinarias son aquellas que los condóminos pagan mensualmente y que cubren los gastos normales que se generan de manera continua para lograr el buen funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones y servicios con que cuenta el inmueble como por ejemplo: Los gastos de la conserjería que incluyen el sueldo del conserje, los gastos de limpieza de las áreas comunes así como los de luz y agua, los gastos de vigilancia, la recolección de basura, etc...

Estas cuotas se aportan para cubrir todos aquellos gastos que no sean susceptibles de individualización y para solventar todas las erogaciones que se efectúan con motivo de la conservación de las áreas comunes, así como las efectuadas en aquellas actividades de interés común para los condóminos.

Cabe señalar que existen otros tipos de gastos que no pueden ser cubiertos por las cuotas de mantenimiento y administración y que "se caracterizan por su falta de periodicidad y por exceder su importe de la cantidad prevista en los presupuestos para gastos y reparaciones normales".(39) Dichas cuotas son denominadas cuotas extraordinarias.

Dentro de los gastos que dan origen a las cuotas extraordinarias encontramos:

1. La adquisición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio, cuando éstas no se pueden adquirir con los recursos del fondo de mantenimiento.
2. Obras destinadas al mejoramiento del inmueble.

#### 4.1.4. DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

La constitución de las cuotas de mantenimiento se encuentra prevista en el artículo 52 de la L.P.C.I.D.F., el cual señala los requisitos mínimos con que debe contar el reglamento del condominio, señalando en lo particular los derechos y las obligaciones de los condóminos respecto de los bienes de uso común así como las medidas que se deben tomar para llevar a cabo la administración, el mantenimiento y la operación del condominio. Si recordamos que el mantenimiento del inmueble es la parte medular de la administración del condominio, este artículo es el sustento jurídico de la necesidad de existencia de las cuotas, pues señala la obligación de incluir dentro del reglamento las medidas para lograr la administración del inmueble.

(39) VENTURA-TRAVERSEY Y GONZALEZ A. Derecho de Propiedad Horizontal. Bosch. Casa Editorial. Segunda edición. 1960. Pagina 222. Barcelona España.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por lo anteriormente expuesto, concluyo que las cuotas de mantenimiento y administración deben constar en el reglamento del condominio y que es la Asamblea el órgano facultado para determinar los montos que los condóminos deben aportar, según se establece en la fracción III del artículo 52 de la L.P.C.I.D.F.

Artículo 35. La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

Fracción 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.

Estas cuotas servirán 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. Así como para el pago gastos extraordinarios. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. 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, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos

Las cuotas de mantenimiento y administración, así como las destinadas para el fondo de reserva serán determinadas en virtud del porcentaje de indiviso que corresponda a cada condómino. "Ningún propietario debe contribuir a los gastos ordinarios por cantidad mayor que la que corresponde con arreglo a la cuota asignada a su piso o local, en el título de constitución que consta en la inscripción en el registro de la propiedad." (40)

Con respecto al monto de las aportaciones de las cuotas de mantenimiento y administración se deduce que la Asamblea es el órgano encargado de determinar las cantidades que mensualmente deben aportar los condóminos para cubrir los gastos necesarios del mes.

Con relación al fondo de reserva, la ley no establece de manera directa la forma en como se constituye, pero señala que las primeras aportaciones serán determinadas a través del reglamento del condominio o que se constituirá con los remanentes del fondo de mantenimiento y administración.

#### 4.2 LA NECESIDAD DEL PAGO

No cabe duda que todo inmueble requiere de mantenimiento constante para conservar su buen estado de funcionamiento y para alargar su vida útil. Desafortunadamente este hecho no parece ser tan evidente para aquellas personas que son propietarias de una vivienda, de una casa o de un local que se encuentra sujeto a la propiedad en condominio y cuando lo es muchos copropietarios caen en la desidia, en virtud de lograr un ahorro mal entendido, que a la larga resulta perjudicial.

En la propiedad individual el problema del mantenimiento abarca exclusivamente al dueño del inmueble, desde luego, sin olvidar aquellas consideraciones, modalidades y limitaciones que las leyes imponen con el fin de evitar que las acciones de los particulares afecten el interés público. En la propiedad en condominio este problema se presenta de una manera más compleja y por ello requiere que sea tomado con toda la seriedad del caso, ya que el mantenimiento es la vida misma del inmueble y reclama una participación activa por parte de cada condómino.

El pago de las cuotas de mantenimiento es necesario no tan solo para poder brindar la conservación y el mantenimiento que necesita un inmueble, evitando con ello su ruina y el consecuente menoscabo patrimonial para cada dueño, sino que también es indispensable para efectuar el pago de servicios adicionales que benefician y elevan la calidad y el nivel de vida de quienes lo habitan.

La L.P.C.I.D.F., establece en varios de sus artículos la obligación que cada condómino tiene de realizar el pago de las cuotas destinadas al mantenimiento del condominio, así mismo y de forma general señala el tratamiento general que la ley contempla para ellas, entre los artículos más importantes destacan los siguientes:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El artículo 35 de la L.P.C.I.D.F., referente a las facultades de la asamblea, establece que éste es el órgano facultado para establecer y determinar las cantidades que los condóminos deben pagar (cuotas) para constituir los diversos fondos que se contemplan para la administración del condominio, así como para definir las modalidades con que se garantice el pago de las mismas.

El artículo 43 establece que es obligación del administrador el recaudar mensualmente de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar a los fondos de mantenimiento y reserva, expidiendo por cada aportación un recibo en el que se expresen en caso de que sea necesario, los saldos a cargo de cada condómino.

Por su parte y como ya se mencionó el artículo 52 indica que en el reglamento se deben establecer las medidas que se consideren necesarias para lograr la administración y el mantenimiento del inmueble.

Por otro lado el texto del artículo 35 señala que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente causarán un interés moratorio que será fijado por la Asamblea de condóminos en su reglamento.

De lo anterior, podemos concluir que no obstante que la L.P.C.I.D.F. se encarga de regular lo referente a las cuotas de mantenimiento, considero que es necesario establecer mecanismos que queden estipulados en el reglamento del condominio que enfatizen su obligatoriedad y logren su cumplimiento.

#### **4.3 TRATAMIENTO JURÍDICO AL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO Y FONDO DE RESERVA.**

Como se desprende de este capítulo, es obligación de todo condómino el pagar las cuotas que se destinan al mantenimiento y a la administración del condominio y es por ello que la L.R.P.C.I.D.F. contempla diversas disposiciones que sancionan el incumplimiento del pago de las cuotas y cuya función es evitar la omisión en el pago de las mismas.

En primer lugar la ley establece que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente causarán intereses moratorio que fije el reglamento del condominio. En ese mismo sentido el propio reglamento puede establecer que cuando algún condómino caiga

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado entre los restantes condóminos en proporción al valor de sus propiedades, esto es totalmente injusto para los condóminos que cumplen con sus obligaciones de pago.

Sin duda alguna esta disposición se contempla con la finalidad de conservar en perfectas condiciones de uso y mantenimiento a las instalaciones y bienes comunes del inmueble, sin embargo considero que la misma es un poco injusta debido a que los demás integrantes del condominio se verían obligados a pagar las cuotas no cubiertas por aquellos condóminos que incumplieran con sus obligaciones.

Por otra parte, el primer párrafo del artículo 65 establece: "La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes;
- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones."

El texto de dicho artículo hace referencia a la resolución de las controversias que se susciten de la interpretación y cumplimiento de las disposiciones que se encargan de regular un inmueble que se encuentra bajo la propiedad en condominio y como es dentro de estas disposiciones donde se establecen los lineamientos del pago de las cuotas de los fondos de mantenimiento y de reserva, así como para gastos extraordinarios. De tal forma se deduce que los procedimientos citados en dicho ordenamiento, son los métodos a través de los cuales se pueden resolver los conflictos que surjan por incumplimiento en el pago de las mismas.

El artículo 60 de la L.P.C.I.D.F. establece 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 Social. Así como 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.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Considero que esta disposición es sumamente útil ya que contempla que cuando un condómino incumpla con sus obligaciones se podrá ejercer acción en su contra para que se le obligue a cubrir los adeudos a cargo de los fondos de administración y reserva.

#### 4.3.1 DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

La L.P.C.I.D.F., reconoce que las controversias que surjan de la interpretación de la Ley, de la escritura constitutiva o del reglamento podrán someterse ante la Procuraduría Social Distrito Federal en la vía conciliatoria, en la de arbitraje y en la vía del Procedimiento Administrativo.

Sin embargo, mediante Decreto que reforma y adiciona a la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito federal. En acuerdo publicado en la gaceta oficial del distrito federal el día 10 de febrero de 2000 . por la señora jefa del gobierno del distrito federal, Rosario Robles Berlanga. En sus transitorios señala "cuarto.- La Procuraduría en un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de esta ley, implementará un programa especial durante un periodo de seis meses, que promueva y facilite la regularización de aquellos que constituidos en este régimen de propiedad en condominio no cumplen con lo establecido en el Título Tercero en su Capítulo II y Artículo 53 de esta ley.

Cabe mencionar que una de las principales funciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Según lo establece el artículo 65 de la L.P.C.I.D.F. " La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

- I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II. Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes.
- III. Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

Para iniciar un procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Social se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.



La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación. Asimismo la Procuraduría, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

Posteriormente la Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación. Si no se llega a ningún acuerdo se tendrá por agotado el procedimiento conciliatorio, como lo establece el Artículo 68 de la L.P.C.I.D.F. "El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación.
- II Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o
- III Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Si el procedimiento de conciliación es agotado sin llegar a ningún acuerdo entre las partes la ley, prevé el procedimiento de arbitraje, ya que en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por la partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Para el caso de fungir como árbitro la Procuraduría Social tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido: así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes. Como lo establece el artículo 70 de la ley.

Artículo 71. "Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de notificación de la resolución."

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



También las partes pueden realizar un convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, en donde las partes facultarán a la Procuraduría Social a resolver la controversia planteada con estricto apego a la ley. Como lo establece el artículo 72 de la L.P.C.I.D.F. y en caso de que las partes no hayan acordado los términos, que regirán el arbitraje la ley contempla lo siguiente:

"Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquéllos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio:

Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría , dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos . La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia:

El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogable, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas."

#### 4.3.2 VÍA EJECUTIVA CIVIL

El juicio ejecutivo civil está contemplado dentro de la L.P.C.I.D.F. como una vía de solución de las controversias que se susciten en materia de condominio y en especial en lo que se refiere al cobro de las cuotas de administración y mantenimiento.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 443 estipula que para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita de un título que lleve aparejada ejecución. "La existencia de un título ejecutivo es el supuesto fundamental para que se pueda

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

iniciar el juicio ejecutivo. Por esta razón, la demanda del juicio ejecutivo siempre debe hacerse acompañar de este documento". (41)

Por su parte, el artículo 60 de la L.P.C.I.D.F. señala lo siguiente:

"Artículo 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 de 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."

Este artículo es el fundamento legal de la acción ejecutiva civil que se puede ejercitar en contra de aquellos condóminos que no cumplen con el pago de sus cuotas.

Para la propiedad en condominio, el título que lleva aparejada ejecución es el estado de liquidación de adeudos, suscrito por el administrador o por el Presidente del Comité de Vigilancia, en el que se incluyan los intereses moratorios y la pena convencional que se estipula en el reglamento del condominio, acompañado de los recibos pendientes de pago y de una copia certificada por ellos mismos de la Asamblea o del reglamento en el que se establezcan los montos de las cuotas que los condóminos deben aportar a los fondos de administración y reserva.

(41) OVALLE PABELA, José. Derecho Procesal Civil. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Editorial Haria. Quint. edición. 1992.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por otro lado, el administrador del condominio es el encargado de promover la acción ante los tribunales competentes, como consecuencia de la obligación que tiene de recaudar de los condóminos las cuotas destinadas a los fondos de mantenimiento y administración y por ser el representante legal del condominio y contar con las facultades de representación de un apoderado general para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas en relación a los bienes comunes, en contra del condómino moroso que haya incumplido con el pago de dos cuotas ordinarias o por el incumplimiento de una cuota extraordinaria. El administrador deberá promover el juicio ejecutivo civil acreditando su personalidad a través de poder notarial o a través del acta de asamblea en la cual se establezca su nombramiento, mismo que deberá constar en el libro correspondiente.

Una vez determinado el medio para ejercitar la acción y acreditada la personalidad del administrador, la demanda se debe presentar ante el juez competente que en este caso es el juez de primera instancia de lo civil, una vez presentada, el juez emitirá un auto admitiéndola, iniciando con ello el juicio ejecutivo en contra del condómino moroso, mismo que deberá desarrollarse en cada una de las etapas que señala el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para este tipo de juicios.

Cabe mencionar que no obstante que el juez competente es el de primera instancia de lo civil, si la cuantía a reclamar es menor a 180 veces el salario mínimo vigente para el Distrito Federal, la acción se deberá promover ante un juez de paz. Sobre éste particular, el artículo 2o. del título especial del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. señala: ".....conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia."

Es importante destacar que debido al bajo monto de las cuotas de mantenimiento y administración y las del fondo de reserva, la mayoría de las demandas iniciadas en contra de los condóminos que incumplan con el pago de las mismas se promoverán y resolverán ante la justicia de paz a través de los juicios conocidos como juicios de mínima cuantía. Los juicios de mínima cuantía "se rigen por el principio de libertad de forma y tienen como técnica de substanciación la oralidad y la concentración de las etapas procesales". (42) y por lo mismo son más ágiles que los que se promueven ante los juzgados de primera instancia.

(42) ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. Examen Crítico del Código de Procedimientos Civiles de Chihuahua, 1959. Pagina 194. citada por OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Editorial Harla. Quinta edición. Mexico D.F.

TECIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Es importantísimo destacar que la vía ejecutiva civil es la que se emplea con mayor frecuencia en la solución de las controversias que surgen del incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y administración por ser este el único medio contemplado por la ley que efectivamente coacciona a los condóminos y por ser el método más efectivo para recuperar las cantidades adeudadas, sin embargo no puedo dejar de comentar que si bien es la vía más idónea.

#### **4.4. PROPUESTAS DE REFORMAS A LA L.P.C.I.D.F. PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, Y FONDO DE RESERVA Y PAGOS EXTRAORDINARIOS.**

Como se desprende del presente trabajo el régimen de propiedad en condominio, ha sido una gran solución al problema del espacio habitacional en el Distrito Federal, por ello considero que es vital procurar que las leyes que lo rijan dejen del todo claro los derechos y las obligaciones que cada uno de los que integran esta figura deben cumplir para lograr la sana convivencia y desarrollo dentro del inmueble sujeto a ese régimen.

Por lo anterior considero que es necesario incluir dentro de la ley las condiciones que puedan concientizar a los condóminos, con el objeto de obligarlos a cumplir con el pago de sus cuotas dejando claramente establecidas las sanciones civiles, administrativas y económicas que acarrearía el incumplimiento.

Asimismo es necesario incluir en la ley procedimientos ágiles y sencillos que faciliten el cobro de las cuotas que no se han pagado, ya que los actualmente contemplados son largos y complicados y en ocasiones más costosos que lo que se pretende recuperar.

Por ello a continuación destaco algunos puntos que serían de gran ayuda para dar solución a tales conflictos:

1. Establecer como requisito previo a la constitución del régimen en condominio, que aquellos inmuebles que se encuentren habitados en un 25% de su capacidad tengan representación dicha obligación deberá subsanarse en aquellos inmuebles que se han constituido bajo este régimen pero que no se encuentran habitados, al momento en que se habiten en el mismo porcentaje, con la única finalidad de sustentar la representación del régimen de propiedad.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

destacando que los gastos para formalizar este requisito correrán a cargo de los fondos de administración y reserva.

2. Establecer en el reglamento del condominio que cuando un condómino propietario deseara vender su condominio deberá estar al corriente en el pago de las cuotas de administración y mantenimiento, exhibiendo para tal efecto una certificación de no adeudo expedida por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, estableciendo como una obligación a cargo de los notarios el abstenerse de efectuar la compraventa, si el condómino que pretende enajenar su vivienda no le presenta dicha constancia.
3. Establecer en el reglamento del condominio como una facultad de la Asamblea el determinar la compañía afianzadora ante la cual se debe contratar la fianza para garantizar el pago de las cuotas.
4. Establecer en el reglamento del condominio que las cuotas de los fondos de administración y reserva también se destinarán a cubrir los gastos que se requieren para constituir la Asociación Civil que le dará plena personalidad al administrador.
5. Dejar claramente en el reglamento del condominio ante qué jueces se debe promover debido a que en muchas ocasiones cuando se trata de autoadministración es el propio administrador quien comparece a demandar, estableciendo que conocerán los juzgados de paz, cuando la cuantía a requerir no exceda de 182 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y que en caso de que el monto que se reclame sea superior a ese límite, se promoverá ante los jueces de primera instancia de lo civil.
6. Establecer en el reglamento del condominio que la propia certificación del administrador y del presidente del Comité de Vigilancia, en la que se haga constar el adeudo de más de dos meses de un condómino o un cuota extraordinaria, junto con los recibos pendientes de pago, y la copia certificada por los mismos funcionarios del acto en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, serán documentos ejecutivos que se podrán invocar en la vía ejecutiva civil.
7. En caso de celebrarse convenios ante la Procuraduría Social en la vía conciliatoria, Posteriormente se podrá ejercitar en la vía ejecutiva civil en caso de incumplimiento sin necesidad de agotar primero dicha etapa conciliatoria.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De lo expuesto en el presente apartado podemos concluir:

1. El mantenimiento del condominio reviste gran importancia para el condominio, ya que de su adecuado cumplimiento depende la conservación y vida del inmueble.
2. El mantenimiento del condominio se establece como una obligación a cargo de los condóminos, razón por lo cual la L.P.C.I.D.F. establece la creación de dos fondos (mantenimiento y reserva), que se constituyen a través de cuotas que aportan los condóminos mensualmente y que se destinan a los gastos necesarios e inminentes del inmueble.
3. El mantenimiento dentro del régimen de propiedad en condominio se presenta de una manera compleja debido a que se requiere de una participación activa de los integrantes del mismo, con la obligación de pagar las cuotas que se destinan al pago de servicios que elevan la calidad y el nivel de vida de quienes lo habitan.
4. La falta de pago de las cuotas de administración y fondo de reserva provoca grandes problemas al condominio, por ello la ley prevé diversas formas con las cuales se puede obligar a los condóminos a cumplir con dicha obligación. Las principales formas para resolver dicho problema son: la vía conciliatoria ante la Procuraduría Social del D.F.
5. La vía ejecutiva civil es la vía mas adecuada para resolver los problemas de incumplimiento en el pago de las cuotas de administración y fondo de reserva.
6. El procedimiento establecido en la L.P.C.I.D.F. para recuperar las cuotas que se adeudan a través de la vía ejecutiva civil es completamente vinculativo y coercitivo para las partes, debido a que la autoridad judicial cuenta con la fuerza necesaria para hacer cumplir las obligaciones a cargo de los condóminos.
7. La L.P.C.I.D.F. establece una disposición que considero sumamente beneficiosa para la recuperación de los adeudos por concepto del pago de las cuotas de administración y mantenimiento ya que establece que traen aparejada ejecución los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal. sin embargo es cierto que la Procuraduría Social no es una autoridad con fuerza coercitiva y por lo tanto no se puede obligar a los condóminos morosos a celebrarlos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

8. La fianza es la garantía ideal con que se puede cubrir el pago de las cuotas de los fondos de administración y reserva debido a que un tercero asumirá dicha obligación en caso de que el condómino obligado no lo haga y en cuanto a que representa un medio externo de presión para el mismo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CONCLUSIONES

1. En el derecho romano no se conoció ni desarrolló la figura del condominio debido a que para ellos la propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disponer y disfrutar de una cosa, por ello, nunca conceptualizaron materialmente a la copropiedad, argumentando que cuando dos personas eran dueñas de una misma cosa lo eran de la proporción correspondiente de cada una de las partes de la cosa y no de una parte de la cosa.
2. El condominio surge en la Edad Media como consecuencia de la necesidad de aprovechar los espacios habitables en las ciudades amuralladas, situación que se presenta comunmente en Francia, país en donde por primera vez se regula la figura del condominio en el Código Napoleónico (1804), el cual contemplaba la forma en que se hacían las reparaciones o construcciones de una casa cuyos pisos pertenecieran a distintos dueños.
3. En México la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios se contempla por primera vez en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, posteriormente en 1945 surge la primera ley que regula la figura del condominio desde su nacimiento hasta su extinción, denominada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS POR PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES; sustituida en 1972 por la segunda ley del condominio que se denominó LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES, misma que quedó bajo el nombre de LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
4. En la actualidad la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL la cual fue publicada el 31 de diciembre de 1998 en el diario oficial de la federación y en la Gaceta oficial del Distrito Federal del 7 de enero de 1999, la cual se encuentra vigente hasta nuestros días.
5. El condominio es un derecho real de propiedad en donde se conjuntan elementos de la propiedad individual y de la copropiedad o propiedad común.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



8. La fianza es la garantía ideal con que se puede cubrir el pago de las cuotas de los fondos de administración y reserva debido a que un tercero asumirá dicha obligación en caso de que el condómino obligado no lo haga y en cuanto a que representa un medio externo de presión para el mismo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

FALTAN  
LAS  
PÁGINAS

**88**

**A**

**90**

## CONCLUSIONES

1. En el derecho romano no se conoció ni desarrolló la figura del condominio debido a que para ellos la propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disponer y disfrutar de una cosa, por ello, nunca conceptualizaron materialmente a la copropiedad, argumentando que cuando dos personas eran dueñas de una misma cosa lo eran de la porción correspondiente de cada una de las partes de la cosa y no de una parte de la cosa.
2. El condominio surge en la Edad Media como consecuencia de la necesidad de aprovechar los espacios habitables en las ciudades amuralladas, situación que se presenta comunmente en Francia, país en donde por primera vez se regula la figura del condominio en el Código Napoleónico (1804), el cual contemplaba la forma en que se hacían las reparaciones o construcciones de una casa cuyos pisos pertenecieran a distintos dueños.
3. En México la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios se contempla por primera vez en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, posteriormente en 1945 surge la primera ley que regula la figura del condominio desde su nacimiento hasta su extinción, denominada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS POR PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES; sustituida en 1972 por la segunda ley del condominio que se denominó LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES, misma que quedó bajo el nombre de LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
4. En la actualidad la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL la cual fue publicada el 31 de diciembre de 1998 en el diario oficial de la federación y en la Gaceta oficial del Distrito Federal del 7 de enero de 1999, la cual se encuentra vigente hasta nuestros días.
5. El condominio es un derecho real de propiedad en donde se conjuntan elementos de la propiedad individual y de la copropiedad o propiedad común.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

6. La figura del condominio se presenta cuando varios departamentos, casas, locales o viviendas pertenecen a distintos dueños siendo cada uno de ellos susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde cada propietario es dueño de un área privada constituida por su departamento casa o vivienda y de una porción de las áreas comunes que integran el inmueble en proporción a su indiviso.
7. Aún cuando existen numerosas teorías que intentan dar una explicación a la naturaleza jurídica del condominio desde mi punto de vista y tal como nuestro derecho positivo lo define, el condominio es considerado como una especie de propiedad en la que se conjuntan la propiedad individual y la copropiedad; en la que la propiedad individual prevalece sobre la copropiedad, la cual es ostentada por cada condómino en proporción a su indiviso que no es otra cosa que el valor de su propiedad individual dividida entre el valor total del inmueble, por ello la copropiedad se encuentra implícita en la propiedad individual.
8. En el derecho mexicano el derecho de propiedad que constituye al condominio es de mayor importancia y se encuentra por encima del de copropiedad que es considerado como accesorio.
9. La administración del condominio es la parte medular del funcionamiento del mismo y se encuentra integrada por el administrador, la Asamblea de Condóminos, el Comité de Vigilancia y el reglamento del condominio que más que órganos del mismo son parte del esquema administrativo del condominio.
10. El administrador del condominio es el representante legal del mismo. sus funciones se equiparan con las de un mandatario, cuenta con facultades para realizar actos de administración así como para pleitos y cobranzas que únicamente podrá desempeñar para resolver asuntos de interés común relacionados con el condominio y nunca para solucionar asuntos de interés meramente particular de algún condómino.
11. La función representativa del administrador del condominio ha sido por demás controvertida debido a que la ley no le reconoce personalidad alguna al condominio por sí mismo, ya que se ostenta como comunidad a través de la copropiedad, por ello resulta necesario buscar una figura que agrupe a los condóminos y que se encuentre plenamente reconocida por las leyes. Considero que la función representativa del administrador del

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

condominio puede sustentarse en la figura de la asociación y en particular en la figura de la asociación civil, ya que a diferencia de la copropiedad ésta cuenta con una personalidad jurídica plenamente reconocida por las leyes.

12. El reglamento del condominio es el conjunto de normas donde se establecen las reglas tendientes a regular el buen funcionamiento del condómino, en él se describen todas las circunstancias de hecho y de derecho que amplíen y esclarezcan tanto las funciones del administrador como todas aquellas situaciones que regulan la vida del inmueble, por ello considero que su existencia es trascendental para la vida del inmueble, debido a que todas aquellas cuestiones que la ley o la escritura constitutiva dejan entre líneas, se pueden regular y establecer en este instrumento.
13. El mantenimiento del condominio reviste gran importancia para el condominio, ya que de su adecuado cumplimiento depende la conservación y vida del inmueble y se establece como una obligación a cargo de los condóminos, razón por lo cual la L.F.C.LD.F. establece la creación de fondos (mantenimiento, reserva y de gastos imprevistos), que se constituyen a través de cuotas que aportan los condóminos mensualmente y que se destinan a los gastos necesarios e inminentes del inmueble.
14. La falta de pago de las cuotas de administración y fondo de reserva provoca grandes problemas al condominio, por ello la ley prevé diversas formas con las cuales se puede obligar a los condóminos morosos a cumplir con dicha obligación. Las principales formas para resolver dicho problema son la vía conciliatoria ante la Procuraduría Social del D.F., el arbitraje, el juicio ejecutivo civil, siendo desde mi punto de vista, la vía ejecutiva civil la más adecuada para recuperar las cuotas de administración y fondo de reserva adeudadas, debido a que es completamente vinculativo y coercitivo para las partes, ya que la autoridad judicial cuenta con la fuerza necesaria para hacer cumplir dichas obligaciones a través de una sentencia que así lo declare.
15. Considero que es sumamente importante atender que traen aparejada ejecución los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, ya que no obstante que dicho organismo carece de fuerza coercitiva es un medio que podría facilitar la recuperación de las cuotas de administración y fondo de reserva.
16. La fianza es la garantía ideal con que se puede cubrir el pago de las cuotas de los fondos de administración y reserva debido a que un tercero asumirá dicha obligación en caso de que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el condómino obligado no lo haga y en cuanto a que representa un medio externo de presión para el mismo.

17. Considero que los procedimientos de solución de controversias contemplados en la L.P.C.I.D.F. son adecuados pero contienen algunas irregularidades y deficiencias que muchas veces los hacen más costoso que la deuda reclamada.
18. Considero que es necesario reformar y adicionar algunas disposiciones de la L.P.C.I.D.F. con la finalidad de facilitar los procedimientos de recuperación de las cuotas de administración y reserva para cubrir algunas omisiones graves.

TECIS CON  
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO; Examen Critico delCodigo de Procedimientos Civiles de Chihuahua:1959, citado por Ovalle Fabela, José, Derecho Procesal Civil; Colección de Textos Juridicos Universitarios; Editorial Harla; Quinta edición; México D.F.
2. ARREDONDO GALVAN, FRANCISCO XAVIER; La Evolución Legislativa del Condominio en el D.F.; Publicada en el Homenaje a Manuel Borja Martinez; Editorial Porrúa, S.A.; Primera edición; 1992; México, D.F.
3. AZUELA DE LA CUEVA, ANTONIO; La Ciudad Privada v el Derecho; Editorial Harla; 1990; México, D.F.
4. BORJA MARTINEZ, MANUEL; La Propiedad de Pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano; Editorial Porrúa, S.A.; Segunda edición; 1992; México, D.F.
5. BORJA MARTINEZ, MANUEL; La Función Social v Naturaleza Juridica de la Propiedad por Pisos; Conferencia 1960 U.N.A.M.
6. CASTRO JUVENTINO V.; Garantias v Amparo; Editorial Porrúa, S.A.; Séptima edición; 1991; México, D.F.
7. DE IBARROLA ANTONIO; Cosas v Sucesiones; Editorial Porrúa, S.A.; Sexta edición; 1986; México, D.F.
8. DOMINGUEZ MARTINEZ, JOSÉ ALFREDO; Derecho Civil; Editorial Porrúa, S.A.; Primera edición; 1990; México, D.F.
9. ESPINOZA LOPEZ, ENRIQUE; Ciudad de México; Editorial Trillas; Sexta edición; 1987; Mexico, D.F.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

10. FLORIS MARGADANT, GUILLERMO; El Derecho Privado Romano; Editorial Esfinge, S.A.; Duodécima edición; 1983; México, D.F.
11. FLORIS MARGADANT, GUILLERMO; Introducción a la Historia del Derecho Mexicano; Editorial Esfinge, S.A.; Quinta edición; 1982; México, D.F.
12. GUZMAN ARAUJO, GERARDO; El Condominio; Editorial Trillas; Tercera edición; 1990; México D.F.
13. MONTAÑO SÁNCHEZ, FRANCISCO ARTURO; Construcción y Venta de Inmuebles; Editorial Trillas, S.A. de C.V.; Primera Edición; 1991; México, D.F.
14. ORDOÑEZ RUIZ JOSÉ LUIS; Todo Sobre la Administración del Condominio; Editorial Limusa, S.A. de C.V. Primera edición: 1990; México, D.F.
15. OVALLE FABELA JOSÉ; Derecho Procesal Civil; Colección de Textos Jurídicos Universitarios; Editorial Harla, S.A. de C.V.; Quinta edición: 1992, Mexico, D.F.
16. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones; Editorial Porrúa, S.A.; Vigésima segunda edición; 1993, México, D.F.; Tomo II
17. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos; Editorial Porrúa, S.A.; Vigésima segunda edición; 1993, Mexico. D.F.
18. VENTURA-TRAVERSESET y GONZÁLEZ A; Derecho de Propiedad Horizontal; Bosch, Casa Editorial; Segunda edición; 1966, Barcelona España.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



**DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.**

1. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO: Diccionario Jurídico Mexicano; Editorial Porrúa, S.A.; Segunda edición; Tomo A-CH; 1982, México, D.F.

**LEGISLACIONES**

1. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; Grupo Editorial Sista S.A. de C.V.; Mayo de 2002, México, D.F.
2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Sista S.A. de C.V.; Mayo 2002; México, D.F.
3. CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA; Editorial Trillas, S.A. de C.V.;
4. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 1998 y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 7 de enero de 1999.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**ABREVIATURAS**

1. art.                    artículo.
2. C.C.                    Código Civil.
3. D.O.F.                Diario Oficial de la Federación.
4. D.F.                    Distrito Federal.
5.        L.P.C.I.D.F.    Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

TECIS CON  
FALLA DE ORIGEN