



40761
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGÓN

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

"ANÁLISIS DE LA LEY QUE REGULA EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN
EL ESTADO DE MÉXICO"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
MAESTRO EN DERECHO
P R E S E N T A:
CARLOS CÉSAR GUZMÁN ÁLVAREZ

TUTOR: DR. JOSÉ LUIS BENÍTEZ LUGO

TESIS CON
PALLA DE ORIGEN

MÉXICO, 2003.



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.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

Gracias por ser la fuerza interna que me ha permitido cumplir uno de los objetivos que he trazado en mi proyecto de vida.

A MIS PADRES:

ROSA MARÍA ÁLVAREZ Y JOSÉ LUIS GUZMÁN

Externo un profundo agradecimiento por haber sembrado valores, buenos hábitos y, principalmente, confianza en mis capacidades; siempre estaré agradecido con Ustedes por la educación que me proporcionaron.
¡Papás todos los días están presentes en mi mente!

A MI ESPOSA E HIJO:

GLORIA CORINA GONZÁLEZ Y CARLOS CÉSAR GUZMÁN

Les expreso mi más sincero y eterno agradecimiento por la comprensión y apoyo incondicional que me dieron durante la realización de mi trabajo de tesis.
¡Los quiero mucho!

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:

Gracias por permitirme formar parte de la mejor institución educativa de nivel superior de México



B

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGÓN:

En este tenor hago extensivo un sincero agradecimiento a docentes, autoridades administrativas y académicas del plantel por todas las finísimas atenciones que me brindaron durante mi estancia en la Maestría.

**A MI TUTOR:
DR. JOSÉ LUIS BENÍTEZ LUGO**

Le agradezco infinitamente los conocimientos aportados, así como el tiempo dedicado a este trabajo de investigación, gracias a sus amables consideraciones hemos concluido satisfactoriamente este proyecto.

A MIS PROFESORES DE MAESTRÍA:

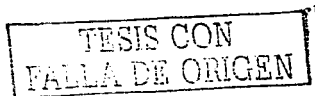
Les externo mi más sincero agradecimiento por los conocimientos vertidos en las aulas en favor de mi formación profesional.

AL MTRO. JOSÉ LUIS AVENDAÑO GARCÍA:

Gracias por los consejos y observaciones metodológicas realizadas durante la investigación, sinceramente lo considero un amigo.

A FAMILIARES, AMIGOS Y COMPAÑEROS DE TRABAJO:

Les agradezco su apoyo, buenos deseos y palabras de aliento.



ÍNDICE

ANÁLISIS DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

PROLOGO.....	I
INTRODUCCIÓN.....	III

CAPÍTULO 1

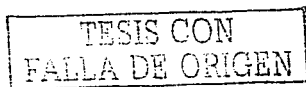
MARCO CONCEPTUAL E HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN CONDOMINIO

1.1 Descripción de los diferentes regimenes de propiedad.....	1
1.1.1 La propiedad.....	2
1.1.2 La copropiedad.....	12
1.1.3 El condominio.....	18
1.2 Reseña histórica del régimen de propiedad en condominio de inmuebles.....	22
1.2.1 Derecho romano.....	24
1.2.2 Su desarrollo en Europa.....	28
1.2.2.1 Francia.....	29
1.2.2.2 Alemania.....	33
1.2.2.3 España.....	37
1.3 Antecedentes del régimen de propiedad en condominio de inmuebles en México.....	39
1.3.1 Reglamentación en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870.....	43
1.3.2 Reglamentación en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884.....	45
1.3.3 Reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928.....	46
1.3.4 Reglamentación en el Código Civil Federal de 2000.....	49
1.3.5 Reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal de 2000....	50
1.3.6 Reglamentación jurídica en el Estado de México.....	54
1.4 Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.....	60

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO ACTUAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN MÉXICO

2.1 Legislación Federal en México.....	71
2.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	71



2.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos.....	75
2.1.3 Ley Federal de Vivienda.....	79
2.1.4 Otros ordenamientos jurídicos.....	86
2.2 Legislación vigente sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles en las partes integrantes de la federación de los Estados Unidos Mexicanos.....	88
2.2.1 Estados de la federación que solamente su Código Civil regula el régimen de propiedad en condominio.....	90
2.2.2 Estados de la federación que tienen vigente una ley que regula el régimen de propiedad en condominio.....	98
2.2.3 Estados de la federación que tienen vigente un reglamento que rige la propiedad condominal.....	113
2.3 Códigos, leyes y reglamentos abrogados en el Estado de México que regulaban el régimen de propiedad en condominio hasta el año 2002.....	118
2.4 Ordenamientos legales en el Estado de México que regulan actualmente el régimen de propiedad en condominio de inmuebles.....	125
2.4.1 Código Civil del Estado de México.....	127
2.4.2 Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.....	133
2.4.3 Ley del Notariado del Estado de México.....	137
2.4.4 Código Administrativo del Estado de México.....	140
2.4.5 Código Financiero del Estado de México.....	142
2.4.6 Ley del Agua del Estado de México.....	155
2.4.7 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.....	157
2.4.8 Otros ordenamientos jurídicos en el Estado de México.....	158

CAPÍTULO 3

ASPECTOS GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

3.1 Conceptualización del régimen de propiedad en condominio de inmuebles.....	163
3.2 Tipos de condominio de inmuebles.....	169
3.3 Organismos públicos y privados destinados a proporcionar créditos hipotecarios y construir vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio a nivel nacional y en el Estado de México.....	180
3.4 Régimen jurídico de la construcción del condominio. Autoridades, facultades y autorizaciones en el Estado de México.....	218
3.5 Forma en que se constituye el régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Estado de México.....	243
3.6 Derechos y obligaciones del propietario condominal.....	254
3.6.1 Derechos del propietario condominal.....	257

3.6.1.1 Derecho del tanto.....	262
3.6.1.2 Hipoteca.....	275
3.6.1.3 Arrendamiento y comodato.....	281
3.6.2 Obligaciones del propietario condómico.....	284
3.7 Derechos y obligaciones que sobre los bienes comunes tiene el condómino.....	296
3.7.1 Derechos del condómino sobre los bienes comunes.....	304
3.7.2 Obligaciones del condómino sobre los bienes comunes.....	307
3.8 La administración del condómino.....	311
3.8.1 La asamblea de condóminos.....	318
3.8.2 El reglamento condómico.....	323
3.9 Aplicación de sanciones en el régimen de propiedad en condómino.....	328
3.10 La solución de controversias en el régimen de propiedad en condómino.....	332
3.11 La disolución del régimen de propiedad en condómino.....	339

CAPÍTULO 4

CONTEXTO ACTUAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

4.1 Evolución de la vivienda en el Estado de México, bajo el régimen de propiedad en condómino.....	345
4.2 Importancia social y económica del régimen de propiedad en condómino de inmuebles en el Estado de México.....	354
4.3 Actividades gubernamentales, a nivel nacional, encaminadas al desarrollo y fortalecimiento de la vivienda, bajo el régimen de propiedad en condómino.....	364
4.4 Contexto actual del régimen de propiedad en condómino en el Estado de México.....	382
4.5 Críticas y propuestas a las nuevas disposiciones legales aplicables en el Estado de México referentes al régimen de propiedad en condómino.....	452
CONCLUSIONES.....	472
ANEXOS.....	482
GLOSARIO.....	516
BIBLIOGRAFÍA.....	524
LEGISLACIÓN.....	527
JURISPRUDENCIA.....	528
REVISTAS JURÍDICAS Y OTRAS FUENTES.....	529

F

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PROLOGO

Esta investigación pretende ofrecer a los estudiosos del derecho un análisis substancioso y una crítica constructiva del régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en tal virtud hemos tomado como sustento la doctrina, la legislación y los resultados obtenidos de una investigación de campo realizada, por diversas vías, a numerosas personas que se encuentran íntimamente vinculadas o relacionadas con el régimen condominal.

Originalmente los objetivos planteados apuntaban a la creación de una Ley de propiedad en condominio en el Estado de México, debido a que esta modalidad de la propiedad hasta el año de 2002, estaba regulada por un reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil del Estado de México, ahora abrogado. En esta tesitura los preceptos jurídicos contenidos en ese ordenamiento reglamentario habían sido rebasados por las necesidades sociales existentes en la entidad mexicana, por lo cual se requería urgentemente una actualización jurídica, o bien, una reforma en toda su estructura legal.

Atento a lo anterior, las autoridades del gobierno estatal consideraron apropiado enviar iniciativas de Ley al H. Congreso Local a efecto de que se actualizara el marco jurídico de la entidad, entre esas iniciativas estaba la creación de la Ley condominal del Estado de México.

Bajo los anteriores argumentos el H. Congreso Local del Estado de México optó por abrogar el reglamento condominal del año de 1961, con el propósito de dar entrada a la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, situación que provocó el replanteamiento de la investigación, pues no era factible proponer la creación de una Ley puesto que ya existía, en tal virtud se propuso efectuar una contrastación del nascente ordenamiento condominal vs realidad, toda vez que desde su publicación en el periódico oficial del Estado, observó deficiencias, lagunas y fallas en su contenido legal; imperfecciones y defectos que ameritan un estudio profundo, situación que justifica la presente investigación.

En este tenor se expresa durante el desarrollo de la investigación un análisis crítico sustentado en diversos textos doctrinales, documentos jurídicos, entrevistas y encuestas, de tal suerte que se puedan observar, de manera reflexiva y razonada, los inconvenientes que presenta el ordenamiento legal invocado.

Es importante mencionar que este régimen a la fecha ha tenido gran relevancia en nuestro contexto social, toda vez que ha sido considerado como una alternativa de solución al problema de la escasez de vivienda.

Cabe apuntar que actualmente en las unidades, fraccionamientos y conjuntos habitacionales en el Estado de México se está constituyendo esta modalidad de la propiedad, pues, permite el mejor aprovechamiento de los espacios, además de que se reducen costos en la construcción, de tal manera que las personas de escasos recursos pueden obtener un patrimonio.

Por otro lado, la temática contenida en la investigación permite conocer de manera amplia y profunda el régimen condominal, por lo tanto, se recomienda como fuente de consulta.

Ahora bien, se ha tratado que los temas que se abordan en los diversos apartados temáticos de la investigación sean lo más claros y explícitos posibles, a fin de brindar una lectura interesante y de fácil comprensión.

Para finalizar, estamos plenamente conscientes de que el trabajo presentado no es perfecto, y puede ser objeto de críticas y observaciones constructivas que tiendan a enriquecerlo, o bien, que las mismas permitan retroalimentarlo.

LIC. CARLOS CÉSAR GUZMÁN ÁLVAREZ.

INTRODUCCIÓN

Durante las últimas décadas, en México, la población ha crecido considerablemente. No obstante, la distribución de los individuos a lo largo del país no ha sido equilibrada, ya que una gran cantidad de ellos se ha establecido en las principales ciudades por muy diversas circunstancias; generando una serie de problemas e irregularidades de tipo económico, social y jurídico que no se han resuelto de manera satisfactoria por parte de las autoridades.

Uno de esos muchos problemas que se han originado en las urbes es el de la escasez de vivienda, dado que en los últimos años los espacios para vivir han aminorado, por el aumento de individuos y de inmigrantes.

La Ciudad de México ha sido la más afectada del país, debido a la explosión demográfica que se ha presentado en los últimos tiempos; fenómeno social que ha generado que la problemática no sólo se presente en el Distrito Federal sino que se extienda a algunos Municipios del Estado de México.

En este orden de ideas puede deducirse que si la población se sigue concentrando en este punto, seguramente en poco tiempo también se verán afectadas otras ciudades cercanas a esta metrópoli, como podría ser el caso de Pachuca, Toluca, Puebla y Cuernavaca, sólo por mencionar algunas.

El incremento demográfico al que se ha hecho mención y la necesidad imperiosa de encontrar vivienda, ha tenido como resultado un alza extraordinaria en el valor de los terrenos propios para construir casas. Esta situación provoca y favorece la creación de un régimen de propiedad que utilizando en forma colectiva un terreno, edificando sobre él y dividiendo el inmueble en departamentos; éste se destine a servir de habitación a varias familias.

En esta tesitura se ha dado origen al Régimen de Propiedad en Condominio como alternativa de solución al problema de la escasez de vivienda.

Ahora bien, en nuestros días es frecuente ver que los fraccionamientos, privadas y unidades habitacionales que se edifican, se constituyen bajo el régimen de propiedad en condominio, sin embargo, podemos señalar que no ha sido del todo favorable, ya que si bien es cierto se ha atacado el problema de escasez de la vivienda, también lo es, que se han generado conflictos sociales y jurídicos derivados de este tipo de propiedad.

En efecto, el crecimiento inmoderado del área urbana, el encarecimiento de los terrenos y la distancia entre los centros de trabajo y lugares destinados para casas, han provocado que las autoridades tomen cartas en el asunto, con la finalidad de atacar la problemática de la escasez de vivienda, de tal suerte que han creado un régimen de propiedad que no ha resultado del todo perfecto, pero que permite hacer frente, de manera inmediata, a la carencia de vivienda.

Anteriormente, el régimen condominal lo regulaba el Reglamento de Inmuebles en condominio del Estado de México, éste era derivado del artículo 947 del Código Civil de la entidad federativa invocada, reglamento que fue expedido en el año de 1961 por el entonces gobernador Dr. Gustavo Baz.

Es evidente que en esta entidad federativa se requería una actualización inmediata de la legislación que reglamentaba el régimen condominal, ya que las necesidades de la sociedad habían rebasado los causes legales establecidos hasta ahora.

Bajo estos argumentos el gobierno estatal mexiquense, en la gestión del gobernador constitucional Arturo Montiel Rojas, se dio a la tarea de formular diversas iniciativas de Ley con la finalidad de actualizar el marco legal de la entidad, entre ellas se encontraba reformar el reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil del Estado de México, de tal suerte que los legisladores locales crearon la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio de la entidad, no obstante, este nuevo ordenamiento jurídico presenta una serie de irregularidades y deficiencias que no resuelven de manera eficiente, o bien, no dan

correctas formas de solución a los problemas en los que se ven envueltos los condóminos y residentes, por lo que es necesario realizar una reforma y modificación de varios preceptos legales a efecto de que se encuadren a las necesidades actuales de la sociedad.

Con la investigación realizada al Régimen condominal y con los resultados obtenidos, al final de la misma, se tratará de proponer una reforma en diversos preceptos legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, toda vez que como se verá en el desarrollo del estudio la actual legislación tiene deficiencias e irregularidades en su texto legal, por lo que abordaremos en nuestro trabajo la diversa problemática que se manifiesta con la entrada en vigor del nuevo ordenamiento, así como las alternativas de solución viables, a efecto de tratar de remediar las fallas, deficiencias y lagunas que tiene la nueva Ley condominal.

Con la finalidad de llevar a cabo una correcta metodología y un acertado desarrollo de la investigación se establecieron los siguientes objetivos

- Analizar el marco conceptual, referencial, teórico e histórico del régimen de propiedad en condominio, con el fin de observar los diferentes criterios doctrinales y los cambios que se han presentado a lo largo de los años.
- Analizar los preceptos jurídicos nacionales e internacionales referentes al régimen de propiedad en condominio, para determinar su eficacia y eficiencia en cuanto su aplicación.
- Analizar el contexto social, económico y jurídico bajo el cual la Federación, los Estados y Municipios trabajan actualmente a efecto de proporcionar vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio.
- Proponer una reforma en donde se modifiquen y adicione diversos preceptos legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México a efecto de que se puedan dar alternativas de solución a las deficiencias actuales.

En este orden de ideas y con los antecedentes encontrados se propusieron dos hipótesis principales, a efecto de poder desarrollar la investigación, de tal suerte que pudieran comprobarse o disprobarse, en tal virtud se determinó que fueran las siguientes:

- Al existir deficiencias en diversos preceptos de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, difícilmente este ordenamiento jurídico podrá dar solución a los diversos problemas que tienen las personas que se encuentran sujetas a esta modalidad de la propiedad en su jurisdicción.
- Si existe desconocimiento de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México por parte de condóminos, residentes y autoridades, entonces muchos de sus preceptos jurídicos no tendrán la aplicación y eficacia, que el gobierno estatal espera, en la diversa y compleja problemática condominal de la entidad.

Del mismo modo se tomó en consideración para el presente estudio las aportaciones que realizaron diferentes autores con respecto a los métodos, en tal virtud se utilizó el método holístico, dado que este nos permitió tener una concepción de la realidad como un todo unitario y dinámico en sí mismo y no como consecuencia de la suma de las diferentes partes que la componen; por otro lado empleamos el método histórico, ya que éste nos permitió conocer como se ha desarrollado la institución del régimen de propiedad en condominio en el transcurso de los años; en esta tesis también manejamos el método descriptivo, a efecto de diferenciar cada uno de los conceptos relacionados con el condominio; así pues, se manejó el método hermenéutico consistente en la interpretación o esfuerzo intelectual de la comprensión de un texto y/o en la interpretación de un texto en un contexto del régimen condominal, ya sea de carácter histórico, literario o jurídico; del mismo modo empleamos el método jurídico, el cual nos permitió interpretar correctamente los preceptos legales relacionados con esta modalidad de la propiedad; y por último aprovechamos el método deductivo, dado que

nuestro estudio empezó por aspectos generales y concluyó en situaciones particulares de la institución en comento.

Para aprobar o disprobar las hipótesis planteadas en la presente investigación es importante señalar que el proceso de captura de información, se llevó a cabo a través de las siguientes técnicas:

- TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL

Con estas herramientas se pretendió efectuar una revisión bibliográfica que nos permitiera conocer los diferentes enfoques y metodologías en que se aborda el tema por diversos especialistas en la materia que han escrito en obras que circulan en los diferentes ámbitos de la sociedad.

Lo anterior, nos ayudó a tener una visión más amplia sobre el régimen de propiedad en condominio y al mismo tiempo nos permitió mostrar un soporte teórico donde se muestra el bagaje científico que existe al respecto.

En conjunto con las técnicas de investigación documental, nos auxiliamos de algunos instrumentos que se aplican en el trabajo de campo entre las cuales destacan:

- LA ENCUESTA

La encuesta se sustentó en base a interrogantes significativas y relevantes sobre el tema en comento, estuvo destinada a los condóminos y residentes que habitan en viviendas reguladas por el régimen de propiedad en condominio, su propósito fue que los encuestados nos respondieran las inquietudes y problemáticas que se tienen al estar insertados en esta modalidad de la propiedad.

La aplicación de este último instrumento, permitió confirmar los elementos teóricos

que se plantearon en el estudio, de tal suerte que los resultados nos permitieron comprobar las hipótesis planteadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que nos auxiliamos de otra técnica de campo como fue la entrevista.

- ENTREVISTA

Este documento nos permitió identificar los distintos puntos de vista que tienen los especialistas sobre el tema estudiado, a través de ella logramos obtener conclusiones sobre las causas y consecuencias que está acarreado el problema estudiado, para ello, estructuramos una serie de preguntas significativas que se le aplicaron a los especialistas de esta rama, además, se pretendió que con la aplicación de este instrumento, se obtuvieran conclusiones, se retroalimentara la investigación en los aspectos teóricos, además de que se reforzaran y enriquecieran los contenidos de la misma.

El estudio realizado se caracterizó por ser de tipo cualitativo, es decir, que a través de él se pretendieron investigar cualidades de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

Ahora bien, toda investigación presenta diferentes etapas al interior de su proceso, en tal virtud, se aplicaron, sin lugar a dudas, las diversas fases de manera rigurosa durante el estudio, de tal suerte que se llegó a la interpretación de la información recabada mediante los instrumentos mencionados en párrafos anteriores, siendo una parte medular y fundamental para confirmar lo planteado en el estudio.

La etapa señalada en el párrafo anterior, se dividió en las siguientes fases:

1. Organización de la información en cassettes específicos.
2. Análisis de contenido de la información recabada.
3. Interpretación de la misma.

Estas fases fueron desarrolladas a través de la aplicación de la estadística descriptiva, donde se obtuvieron promedios de la información recibida.

A través de la aplicación de esta herramienta se llegó a la comprobación de las hipótesis planteada en la presente investigación.

Es importante mencionar que la investigación se realizó en cuatro grandes apartados. Como se podrá observar en el primer capítulo se analizó el marco conceptual, referencial, teórico e histórico del régimen de propiedad en condominio, con el fin de observar los diferentes criterios doctrinales, además de las modificaciones y adecuaciones que se han presentado en ésta modalidad de la propiedad a lo largo de los años.

De igual forma, en el segundo capítulo se analizó el marco jurídico nacional del régimen de propiedad en condominio, y en lo particular el del Estado de México, con el propósito de determinar sus ordenamientos, preceptos y lineamientos jurídicos aplicables en las diversas entidades federativas.

Por otro lado, el capítulo tercero nos permitió analizar los aspectos generales del régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Estado de México, dentro de los cuales destacan los derechos y obligaciones de los condóminos, la asamblea, el reglamento condominal, las sanciones, la solución de controversias, la constitución y extinción del régimen, entre otros rubros, mismos que proporcionaron el contexto social y jurídico de esta modalidad de la propiedad en la entidad en comento.

En este orden de ideas el capítulo cuarto nos permitió analizar el contexto social, económico y jurídico bajo el cual la Federación, los Estados y Municipios trabajan actualmente a efecto de proporcionar vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio.

De igual forma se presentan resultados estadísticos, de la investigación de campo, que nos permitieron conocer la situación real de este régimen de propiedad en el

Estado de México y al mismo tiempo comprobar en un 100% las hipótesis planteadas.

Aunado a lo anterior se realizó una propuesta de reforma, en donde se sustenta la modificación y adición de diversos preceptos legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, a efecto de que se puedan dar alternativas de solución a las deficiencias, lagunas y fallas que actualmente presenta el texto legal en comento.

Para finalizar, pretendemos que esta investigación sea conocida por la Legislatura Local del Estado de México, para que de ser posible sirva de sustento, a efecto de realizar las modificaciones y ajustes necesarios a la nueva Ley del régimen condominal, de tal suerte que pueda estar acorde a las necesidades de miles de condóminos que viven bajo este régimen, en esta importante entidad federativa.

CAPÍTULO 1

MARCO CONCEPTUAL E HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN CONDOMINIO

1.1 DESCRIPCIÓN DE LOS DIFERENTES RÉGIMENES DE PROPIEDAD

La propiedad de inmuebles en condominio es una modalidad jurídica que se encuentra regulada por lineamientos legales, del orden civil y administrativo; en tal virtud, ésta modalidad de la propiedad, de acuerdo a los ordenamientos jurídicos vigentes, es válida y permitida por la ley. En la interpretación de las normas jurídicas formuladas por los legisladores, se ha establecido que este régimen tiene la finalidad de que las personas, en su plena libertad de celebrar negocios jurídicos o contratar, si así lo establecen, constituyan éste régimen mediante el acto jurídico formal que se debe llevar a cabo para tal efecto; lo cual permite, en situaciones de hecho y de derecho, aprovechar un bien inmueble entre dos o más personas, en el que los individuos gozan de la preferencia o exclusividad de un determinado bien, así como el aprovechamiento, en copropiedad, sobre determinadas áreas y bienes.

Por las anteriores consideraciones, el régimen condominal está configurado por una combinación de dos derechos reales, de trascendencia notable para el derecho civil -la propiedad y la copropiedad-, mismos que dan origen y forma a su regulación.

En esta tesis, es necesario desarrollar un marco de referencia, conceptual e histórico que determine, de forma significativa, los diferentes regímenes de la propiedad; conceptos doctrinales y jurídicos que nos permitirán abordar con mayor profundidad, conocimiento y fundamento el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles; de tal suerte que estemos en plenitud de poder analizar,

PAGINACIÓN DISCONTINUA

argumentar, censurar, aprobar o criticar su regulación jurídica pasada y actual, en base a un sustento doctrinal amplio y sólido, de juristas nacionales y extranjeros.

Por lo manifestado, procederemos a describir y especificar, en forma conceptual, los regímenes de la propiedad, así como las nociones jurídicas indispensables que se relacionan con los mismos.

1.1.1 LA PROPIEDAD

La propiedad es una figura jurídica que ha sido considerada como un derecho real por diversos doctrinarios; en tal virtud, y por ser parte integrante del concepto de propiedad, la primera noción jurídica que se debe definir es el derecho real.

Para Manuel Bejarano Sánchez el derecho real "Es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa".¹

Desde luego, Rafael de Pina nos señala que el derecho real es la "Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella puede dirigirse".²

En este orden de ideas, Efraín Moto Salazar establece que el derecho real "Es la facultad que concede a la persona un poder directo e inmediato sobre una cosa para disponer y gozar de ella, con exclusión de los demás, y que trae para los que no son titulares del derecho la obligación de abstenerse de perturbar al titular en el goce del mismo".³

Gabriel Baudry-Lacantinerie, manifiesta que el "Derecho real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual aquélla nos pertenece, ya en su totalidad, ya en ciertos respectos, según que

¹ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Oxford. México. 1999. Pág. 3.

² DE PINA, Rafael y Rafael de Pina Vara. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. México. 1999. Pág. 241.

³ MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. Editoral Porrúa. México. 1997. Pág. 199.

tengamos sobre la misma un derecho de propiedad o alguno de sus desmembramientos, como las servidumbres o el usufructo".⁴

Charles Aubry y Charles F. Rau han mencionado que "hay un derecho de esta clase cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, oponible a todo el mundo".⁵

Por lo anterior, los derechos reales tienen por objeto una cosa, valen erga omnes, es decir, son opuestos a todos los hombres, e imponen a los individuos, la obligación de respetar el derecho del titular.

Cabe mencionar que el derecho real no se puede definir como una relación entre un hombre y una cosa, porque las relaciones jurídicas sólo son concebibles entre personas y no entre personas y cosas. En este mismo sentido, la relación jurídica que se puede dar en éste, se manifiesta por la obligación de carácter negativo (abstención) impuesta al sujeto pasivo (todas las personas) para no perturbar, limitar o importunar al titular del derecho en el goce de su facultad.

Es preciso apuntar que el derecho real da nacimiento a dos derechos subjetivos: el de preferencia y el de persecución. El titular de un derecho real debe ser pagado con preferencia al titular de un derecho de crédito. El titular del derecho real, puede recuperar la cosa, materia de su derecho, de cualquier individuo que la tuviere en su poder (reivindicación).

Por otro lado, diversos doctrinarios han expresado que existen distintas especies de derechos reales, los cuales han sido regulados en su totalidad por las legislaciones positivas o sustantivas de los Estados; luego entonces en los Códigos Civiles por ejemplo: del Distrito Federal y del Estado de México, se han plasmado los siguientes: a) La propiedad; b) La posesión; c) El usufructo; d) El uso; e) La habitación; f) Las servidumbres; g) La prenda; y h) La hipoteca.

⁴ GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa. México. 2000. Pág. 206.

⁵ *Ibidem*. Pág. 209.

Ahora bien, los estudiosos del derecho, tanto nacionales como extranjeros, han clasificado a los derechos reales en dos: cuando se es titular del derecho o cuando no se es propietario del mismo. Como ejemplo del primero tenemos a la propiedad, aquí podemos ver que existe un titular que posee el derecho, es decir, dicha persona posee el derecho en propiedad, es al mismo tiempo titular y propietario. Por lo que respecta al segundo, se dice que la propiedad está desmembrada, ya que el titular del derecho y el propietario del mismo no se confunden; es decir, el derecho queda en poder del propietario, pero su goce y disfrute pasa a otra persona, como sucede en el usufructo, uso o habitación.

Sin lugar a dudas, existe una división entre los derechos reales, por un lado la propiedad, fijada como el derecho real por excelencia, en donde se es titular y propietario, y, por el otro, en donde no se es propietario pero se tiene la posesión de la cosa como pasa en: el uso, el usufructo, la habitación, la servidumbre, la prenda y la hipoteca. En este orden de ideas, este último grupo se ha subdividido en derechos reales de goce como son: el uso, el usufructo, la habitación y la servidumbre; y los derechos reales de garantía como es: la prenda y la hipoteca.

Las anteriores consideraciones de los derechos reales y su clasificación nos permiten, en este contexto, solamente abordar a la propiedad, toda vez que ésta forma parte de uno de los sustentos básicos que le dan vida al régimen condominal, por lo que no es necesario, desde nuestro particular punto de vista, abordar las demás figuras jurídicas; en virtud, de que nos desviarían del objetivo principal.

Teóricamente son muchos los juriconsultos que han aportado un concepto de la propiedad al amplio campo del derecho, en tal virtud unos lo han hecho en forma restringida y otros en forma amplia, luego entonces, presentamos los conceptos y definiciones más significativas de la doctrina nacional y extranjera que se han expuesto en los últimos años.

Etimológicamente la voz propiedad procede del latín *propietas*, derivado de *proprium* equivalente a "lo que pertenece a una persona o es propio de ella", locución que viene de la raíz *prope* que significa "cerca", con lo que denota cierta unidad moral de la persona con las cosas.⁶

Según el doctrinario romanista Sabino Ventura Silva la propiedad es la "Facultad que corresponde a una persona (el propietario) de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que es susceptible de proporcionar; o como el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo, contra toda injerencia extraña".⁷

Guelfi Filomusi establece que "la propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el derecho (ley) y dentro de los límites por él establecidos". Señorío es potestas en su concepción técnica, es decir, significa unidad de poderes y no suma de facultades.⁸

Ludwig Ennecerus señala que el propietario de una cosa, en tanto que la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión".⁹

En efecto, Julian Bonnecase describe a la propiedad " como el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble".¹⁰

Ahora bien, Aubry y Rau manifiestan que la propiedad "podía definirse como el

⁶ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV. Editorial Porrúa. México. 1990. Pág. 250.

⁷ VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. Curso de Derecho Privado. Editorial Porrúa, México, 1997. Pág. 199.

⁸ Cfr. RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Edición italiana. 1929-1932. Pág. 525.

⁹ ENNECERUS, Ludwig, Kipp y Wolf. Tratado de derecho civil. Ed. Bosch. España. 1955. Pág. 190.

¹⁰ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. Cit. Pág. 292.

derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y a la acción de una persona".¹¹

En el mismo sentido, Ernesto Gutiérrez y González califica a la propiedad como "El derecho más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época".¹²

José Arce y Cervantes concibe jurídicamente a la propiedad como "el derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas".¹³

Vittorio Scialoja establece que la propiedad es "una relación de derecho privado, en virtud de la cual, una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno".¹⁴

Desde el punto de vista de Gerardo Guzmán Araujo se precisa que "El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".¹⁵

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, define a la propiedad como "El poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas por la ley".¹⁶

¹¹ *Idem*.

¹² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El patrimonio. Editorial Porrúa. México, 1995. Pág. 257.

¹³ ARCE Y CERVANTES, José. De los bienes. Editorial Porrúa. México, 1994. Pág. 45.

¹⁴ BARBERO, Domenico. Sistema del derecho Privado. Ed. Jurídicas. Buenos Aires. 1967. Pág. 218.

¹⁵ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. EL Condominio. Editorial Trillas. México, 1997. Pág. 15.

¹⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas. Editorial Porrúa. México, 1999. Pág. 348.

Para Rafael Rojina Villegas la propiedad es "el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".¹⁷

Por otro lado, también la legislación de los Estados se ha manifestado al respecto, así pues, el Código Civil Argentino define a la propiedad, en su artículo 2506 como "El derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona."

Así también, el Código Civil Español en su artículo 348 establece que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes".

Del propio modo el Código Civil Italiano en su artículo 832 menciona que "el propietario tiene derecho de gozar y disfrutar de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico".

Por lo que respecta a México, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 830 y el nuevo Código Civil del Estado de México en su artículo 5.65 (anteriormente 934), no definen a la propiedad, pero coinciden en señalar que "el propietario de una cosa (o bien) puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".¹⁸

Cabe mencionar que la palabra propiedad ha sido considerada como sinónimo de la palabra dominio, sin embargo, algunos doctrinarios han señalado que el término propiedad es más amplio.

¹⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo 3º. Vol. I. Editorial Porrúa. México. 1998. Págs. 289 y 290.

¹⁸ Cfr. Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal y Artículo 5.65 del Código Civil del Estado de México.

Atento a lo expuesto Felipe Clemente de Diego sostiene que no es lo mismo propiedad que dominio, aunque el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen como sinónimos, pues, aquélla representa el género, o sea, la relación total que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales, aunque es claro que significa también cada una de las relaciones particulares en que aquélla se desarrolla, en tanto que el dominio representa la especie, es decir, una de esas relaciones interiores y, por lo tanto, la más extensa y compleja; la que más amplio poder se le atribuye a su titular.¹⁹

Desde el punto de vista de José Castán Tobeñas la propiedad y el dominio son sinónimos, sin embargo, apunta que la propiedad puede considerarse como un concepto jurídico-económico, mientras que el dominio es técnico-jurídico.

Es importante mencionar que Arturo Yungano establece los siguientes caracteres del dominio:

- a) Amplitud. Es el derecho más amplio del señorío que se tiene sobre una cosa. El propietario es dueño de la cosa con todos sus accesorios, frutos y productos.
- b) Perpetuidad. No se pierde por desuso o por el ejercicio de la posesión por parte de un tercero, a menos que dé el supuesto de usucapión.
- c) Absoluto. El derecho real del dominio es absoluto, pero debe ejercerse de manera regular. De modo tal que el dueño tendrá derecho a servirse, usar y gozar de la cosa conforme a un ejercicio regular.²⁰

Así pues, en nuestros días ambos términos se emplean constantemente como sinónimos, no obstante, que en la praxis jurídica se utiliza el término dominio como especie, y la propiedad como género dado que la legislación adjetiva civil del Distrito Federal lo establece de esa forma tal es el caso de la acción reivindicatoria, o bien, la copropiedad en el Código Civil de la misma entidad.

¹⁹ Cfr. DE PINA, Rafael. Elementos de derecho civil mexicano. Editorial Porrúa. Méx. 2000 Pág. 64.
²⁰ YUNGANO, Arturo R. Curso de derecho civil y derecho económico. Ediciones Macchi. Buenos Aires. 1994. Pág. 232.

Para concluir este apartado temático no podemos dejar de mencionar que entendemos por las limitaciones al derecho de propiedad que han mencionado los doctrinarios en sus preceptos y los gobiernos en sus legislaciones, en tal virtud para Rosalío Bailón Valdovinos "las limitaciones al derecho de propiedad son las prohibiciones impuestas por la ley con base en el interés público".²¹

En esta tesis Ángel M. López López manifiesta que "el derecho de propiedad no es un derecho ilimitado; las leyes pueden señalarle limitaciones, y entre ellas los deberes dimanantes de la función social".²²

Bajo estos argumentos las limitaciones del ejercicio del derecho de propiedad se ubican principalmente en el interés de la colectividad, como es el caso de la expropiación, las relaciones de vecindad,²³ los actos emulativos, las llamadas servidumbres públicas, la prohibición de adquirir y la adquisición condicionada, y el abuso del derecho.

Así pues, la expropiación consiste en que el Estado adquiere por la fuerza de la ley un bien, lo cual se justifica por una causa de utilidad pública, no obstante, la autoridad responsable deberá indemnizar al afectado.

Como se puede apreciar existe una verdadera limitante al derecho de propiedad, toda vez que si la colectividad, a criterio del gobierno, requiere de la expropiación de un bien de un particular, se estará al interés social, y por lo tanto, el bien pasará a poder del Estado para beneficiar a la comunidad.

En lo que toca a las relaciones de vecindad es importante mencionar que el Código Civil para el Distrito Federal establece ciertas limitaciones como son las siguientes:

²¹ BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. El Derecho Civil. Editorial Sista. México. 1999. Pág. 150.

²² CAPILLA RONCERO, Francisco. Elementos de Derecho Civil. Tirant lo Blanch. Valencia. 1996. Pág. 261.

²³ TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil I. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1967. Pág. 429-433.

- a) En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio (artículo 839).
- b) Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia (artículo 843).
- c) Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos²⁴; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial (artículo 845).
- d) Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños. (artículo 846).
- e) No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia (artículo 851).
- f) La distancia a que se hace referencia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades (artículo 852).
- g) El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino (artículo 853).

Por actos emulativos entendemos los que realiza el propietario sobre las cosas

²⁴ PLANITZ, Hans. Principios de derecho privado germánico. Ed. Bosch. España. 1957. Pág. 105.

que le pertenecen o con ocasión del ejercicio de los derechos que les corresponden, a efecto de perjudicar a otros individuos o causar molestias, sin obtener un beneficio personal.

Lo anterior encuentra sustento legal en el artículo 840 del Código Civil para el Distrito Federal al señalar que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Así pues, las servidumbres públicas son consideradas limitaciones al derecho de propiedad dado que se establecen a favor del interés colectivo, como puede ser el mejor uso de las aguas, el de las explotaciones mineras, la defensa del tesoro artístico, la defensa nacional, entre otras.

Por lo anterior, los propietarios no pueden edificar, construir y ampliar sino hasta el límite permitido por los reglamentos, ya que si infringen tal normatividad serían sancionados por las autoridades correspondientes.

Otra limitación a la propiedad es la prohibición de adquirir y la adquisición condicionada, por lo que toca a la primera de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos todos los nacionales podrán adquirir el dominio de tierras y aguas, sin embargo, los extranjeros para que sean titulares de este derecho deberán convenir ante la Secretaría de Relaciones Exteriores que se consideraran como nacionales respecto de los bienes que adquieran, pero no podrán invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido.

Asimismo, los extranjeros tienen la prohibición de adquirir el dominio sobre tierras y aguas en una franja de 50 kms en las playas y 100 kms en las fronteras, no obstante se han creado mecanismos jurídicos para permitir a los extranjeros la utilización y el aprovechamiento de bienes inmuebles en las zonas fronterizas y costeras como es el caso de los fideicomisos.

Por lo que respecta a la adquisición condicionada las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tienen por objeto la investigación científica, el auxilio de los necesitados, la difusión de la enseñanza, etc., no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto inmediato .

Otro ejemplo de adquisición condicionada se presenta en los bancos, en virtud de que no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto.

Sin lugar a dudas el derecho de propiedad nunca ha tenido el carácter de absoluto, pues, ha estado en todos los tiempos sometido al influjo de diversas normas, que han frenado los poderes excesivos que el derecho haya podido atribuir al propietario.

Sin duda alguna las definiciones y conceptos vertidos en este apartado temático han sido generosos y aceptables, en virtud de que nos han dado una serie de elementos que debemos tomar en consideración para poder entender al derecho real de propiedad.

Por último a nuestro juicio, la propiedad es el derecho real que tiene una persona de usar, disponer y aprovechar, libre y directamente, cualquier bien, pero con las limitaciones que establecen los ordenamientos legales vigentes y con la obligación, para todos los demás sujetos, de abstenerse de molestar al propietario en su titularidad.

1.1.2 LA COPROPIEDAD

Se ha establecido por los estudiosos de la ciencia jurídica que la copropiedad es una modalidad del derecho real de propiedad, que tiene como característica el compartir la titularidad de una cosa que no se puede dividir y de la cual todos los copropietarios pueden disponer sin más limitaciones que las que la ley fije; esta figura jurídica es muy importante para el régimen condominal, ya que también, al igual que la propiedad, son el pilar jurídico que le dan origen a la misma.

En este apartado no podemos dejar de mencionar la distinción que han realizado los estudiosos del derecho con respecto a la comunidad y la copropiedad, toda vez que a cada una le han señalado sus propias características; en tal virtud la comunidad recae sobre toda clase de derechos como puede ser una comunidad hereditaria, la que existe en una sociedad civil o mercantil, o bien, la del matrimonio regulado bajo la sociedad conyugal, por otro lado la copropiedad sólo recae sobre cosas específicas y determinadas tal es el caso de la cotitularidad del derecho de propiedad.

Pues bien, Giuseppe Branca ha manifestado que "la comunidad es la relación que existe cuando un derecho real sobre una misma cosa corresponde al mismo tiempo a dos o más personas; si ese derecho es el de propiedad, se habla de comunidad de propiedad (o copropiedad o condominio)..."²⁵

Gert Kummerow señala que la copropiedad designa la comunidad en un derecho real (calificado): la propiedad atribuida a varios sujetos sobre cosas específicas y determinadas. Como lo señala De Buen, la copropiedad o condominio involucra la existencia de diversos dueños de una misma cosa, y la comunidad, la existencia de varios cotitulares que pueden ser dueños o tener otro derecho distinto de la propiedad.²⁶

No debemos pasar por alto que la comunidad y la copropiedad coinciden en la pluralidad de sujetos o titulares que participan de los derechos subjetivos, sin embargo, se distinguen por el ámbito dado que la primera es considerada como el género y la segunda como la especie.

Doctrinariamente se han sostenido dos concepciones de la copropiedad: la romana y la germánica.²⁷ La primera atribuye a cada dueño una cuota intelectual (parte alícuota) de aquello que es objeto de la propiedad; la segunda no reconoce

²⁵ BRANCA, Giuseppe. Instituciones de derecho privado. Editorial Porrúa. México. 1978. Pág. 232.

²⁶ KUMMEROW, Gert. Derecho Civil. Bienes y derechos reales. Mc Graw Hill. Venezuela. 1997. Pág. 271.

²⁷ Cfr. MUÑOZ, Luis. Comentarios al Código Civil. V. I. Ed. Cárdenas Editor. Méx. 1983. Pág. 663.

la existencia de estas cuotas o partes ideales, sosteniendo que el derecho pertenece unitariamente a la colectividad de los condueños.²⁸

Bajo los anteriores argumentos doctrinales se presentan a continuación diversas definiciones sobre el concepto de copropiedad.

Así pues, Rafael de Pina define a la copropiedad como la "propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa".²⁹

El maestro Ernesto Gutiérrez y González señala que hay copropiedad "cuando una cosa o un derecho pertenecen, sin división material de partes, a varias personas".³⁰

Desde el punto de vista de Gerardo Guzmán Araujo la copropiedad "existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho. Es importante subrayar que 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, lo son pro indiviso".³¹

Para Julien Bonnecase la copropiedad "es un derecho real perteneciente colectivamente a varias personas sobre una misma cosa individualizada". Cabe mencionar que la ha considerado también como una modalidad de la propiedad.³²

José Arce y Cervantes nos menciona, en una definición amplia, que la copropiedad es la "Forma (especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro C.c.), pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes (o partes alicuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que está dividido, no es la cosa

²⁸ Cfr. RUGGIERO, Roberto. Op. Cit. Págs. 572, 573 y 574.

²⁹ DE PINA, Rafael. Op. Cit. Pág. 108.

³⁰ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op.Cit. Pág. 326.

³¹ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. Op. Cit. Pág. 15.

³² BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil, T. I. Ed. Cárdenas Ed. Méx.1985. Pág. 647.

sino el derecho de propiedad (art. 938). En consecuencia, ninguno de los copropietarios tiene la plenitud del dominio sobre la cosa".³³

Del propio modo, Antonio de Ibarrola estableció, en una definición restringida, que la copropiedad "es un accidente de la propiedad: es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual poseen una parte ideal, que se denomina parte alícuota".³⁴

Para Calixto Valverde y Valverde la copropiedad supone a varios sujetos y una sola cosa, y cada sujeto copropietario, lo es del todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los otros; pero, al mismo tiempo, es propietario exclusivo de una parte ideal y abstracta, de la cual puede disponer libremente...³⁵

El Diccionario Jurídico Mexicano ha considerado que "Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas (a.938 CC). Así, en derecho mexicano, se adoptó la teoría clásica en donde se explica esta figura jurídica no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta porción a la que se le da el nombre de parte alícuota".³⁶

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 938 y el nuevo Código Civil del Estado de México en su artículo 5.142 (anteriormente 934) coinciden en señalar que "hay copropiedad cuando una cosa, un bien o un derecho pertenece pro-indiviso a dos o más personas".³⁷

Se ha sostenido, por diversos juristas y doctrinarios del derecho, que la copropiedad es una modalidad del derecho real de propiedad, ya que en términos

³³ ARCE Y CERVANTES, José. Op.Cit. Pág. 61.

³⁴ IBARROLA, Antonio de. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa. México. 1999. pág. 373.

³⁵ Cfr. DE PINA, Rafael. Op. Cit. Pág. 109.

³⁶ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo A-CH. Editorial Porrúa. México. 2000. Págs. 750 y 751.

³⁷ Cfr. Artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal y artículo 5.142 del Código Civil del Estado de México.

comunes entendemos por modalidad el modo de manifestarse una cosa y a su vez el modo es la forma, variable y determinada que puede recibir o no un ser sin que por recibirlo cambie, modifique, altere o destruya su esencia, ello es, sin lugar a dudas, aplicable a la copropiedad, pues ésta es el modo en el que en un momento, bajo los supuestos jurídicos aplicables, el derecho de propiedad se hace presente.

Por lo apuntado, nos permitimos expresar desde nuestro muy particular punto de vista que la copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas, para disponer y aprovechar de manera libre una cosa, que permanece sin división material o pro indiviso, y en el cual cada copropietario es dueño de su parte alicuota.

Para Marcel Planiol y George Ripert la copropiedad puede tener diversas especies de indivisión tales como: la indivisión sin duración prefijada, la indivisión convencional y la indivisión perpetua.

Por lo que respecta a la indivisión sin duración prefijada es un estado temporal que no tiene duración obligatoria y que puede cesar en cualquier momento con una partición; del mismo modo, la indivisión convencional consiste en que los individuos pueden colocar bienes en estado de indivisión de manera temporal, pero podrán separarlos a voluntad de las partes; por último la indivisión perpetua consiste en que los bienes no pueden separarse y están destinados a durar siempre, y por lo tanto, nunca podrán solicitar la partición.³⁸

Actualmente los doctrinarios han establecido que las especies de la copropiedad se ubican de acuerdo al sistema legal, bajo este esquema jurídico se ha reconocido la existencia de la copropiedad voluntaria y la forzosa,³⁹ la primera sustentada en el artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal, que afirma

³⁸ Cfr. PLANIOL, Marcel y George Ripert. Derecho Civil. Colección Clásicos. Editorial Pedagógica Iberoamericana. México. 1996. Pág. 433 y 434.

³⁹ SOTO ÁLVAREZ, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3ª Edición. Editorial Limusa. México. 1984. Pág. 173.

que los que por cualquier título tienen el dominio de una cosa no pueden ser obligados a conservarlo indiviso sino en los casos en que por determinación de la ley el dominio es indivisible, por lo que respecta a la segunda esta encuentra apoyo en el artículo 940 del Ordenamiento Legal invocado, el cual nos estipula que si el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se proceda a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Como hemos podido ver, a lo largo de este punto temático, la copropiedad encierra una noción jurídica llamada parte alícuota, que dentro del concepto parecería ser dudosa, ya que la definición no establece en ciencia cierta que es; aunque si bien es cierto la comentamos al principio de este apartado cuando mencionamos el sistema neo-romanista, también lo es que debemos definirla, de tal suerte que ésta nos permitirá entender, de manera certera y profunda, lo que es la copropiedad; y que para efectos de este texto es de suma importancia; en esta tesitura se han tomado las definiciones de destacados doctrinarios.

J. W. Hedemann señala que la idea de parte alícuota deriva del derecho romano, en donde ninguno de los partícipes debe interferir en la parte del otro; por el contrario, cada uno es dueño de su parte, de su cuota, como un propietario único. Pero, no se pueden formar marcas o líneas, ya que la propiedad comprende la cosa en todas sus partes integrantes esenciales.⁴⁰

En otras palabras Rafael Rojina Villegas explica, en una definición amplia, que la parte alícuota "es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos".⁴¹

⁴⁰ HENDEMANN, J.W. Derechos reales. V. II. Editorial. Revista de derecho. Madrid. 1955. Pág.263.

⁴¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op.Cit. Pág. 363-365.

El Diccionario Jurídico Mexicano, ha señalado que la parte alícuota "es el calificativo que indica que un todo está dividido en porciones iguales. Tratándose de la copropiedad la parte alícuota de cada uno de los propietarios divide al derecho de propiedad y no a la cosa sobre la cual recae".⁴²

Estimamos, sin lugar a equivocarnos, que la parte alícuota es la porción de un todo, que pertenece a varias personas y de la cual imaginariamente tienen un derecho absoluto, ya que se encuentran en copropiedad y por lo mismo no se puede dividir la cosa materialmente, es decir, permanece pro indiviso.

1.1.3 EL CONDOMINIO

A efecto de conceptualizar el vocablo condominio se presentan en este apartado temático diversas nociones y puntos de vista de algunos doctrinarios estudiosos de la materia, mismos que han establecido sus argumentos sobre el tópico; en este orden también se exponen diversos preceptos legales que sobre el tema en comento maneja la legislación sustantiva civil de diversos Estados.

El jurista Marco Antonio Díaz de León, determina que el condominio es el "derecho real de propiedad que pertenece a varias personas sobre una cosa mueble o inmueble pro indivisa. Se constituye por contrato, por actos de última voluntad o en casos designados por la ley".⁴³

Para Rafael de Pina, en una definición restringida considera que, el condominio es "La participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa.// Propiedad en condominio".⁴⁴

Teóricamente Augusto Texeira de Freitas ha señalado que el condominio "es el derecho real, perpetuo o temporario, de dos o más personas sobre una cosa propia, mueble o inmueble, perteneciendo a cada una de ellas una parte indivisa".

⁴² INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM. Op. Cit. Tomo P-Z Págs. 2328 y 2329.

⁴³ DÍAZ DE LEÓN, Marco Antonio. Diccionario de Derecho Procesal Penal. Tomo I. Editorial Porrúa. México. 1997. Págs. 473-474.

⁴⁴ DE PINA, Rafael y Rafael de Pina Vara. Op.Cit. Pág.180.

La Enciclopedia Jurídica Omeba y el diccionario de derecho usual de Guillermo Cabanellas señalan que el condominio "Es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derecho sobre una porción indivisa".

Como se mencionó en párrafos anteriores también la legislación se ha hecho presente en la conceptualización de esta figura, para ello el Artículo 2673 del Código Civil Argentino establece que "El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble".

En otro sentido, Gerardo Guzmán Araujo define el condominio como "un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible".⁴⁵

Por lo anterior podemos señalar que el condominio en la doctrina es una modalidad, del derecho real de propiedad permanente que tienen varios individuos sobre un bien inmueble, que pertenece pro indiviso entre los propietarios.

En este tenor, sin duda alguna llama la atención el concepto legal que se encuentra contenido en el artículo 3° de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en virtud de que expresa lo siguiente: "Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los

³¹ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. Op. Cit. Pág. 16.

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

Si bien es cierto que los argumentos expuestos por la doctrina nos dan un parámetro de lo que debemos entender por condominio, también lo es que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 3º, al igual que el concepto de Gerardo Guzmán Araujo nos permiten observar y discernir mediante el análisis que el condominio es el conjunto o grupo de viviendas, casas, departamentos, locales o naves, que han sido construidos en forma horizontal vertical o mixta y bajo determinadas condiciones jurídicas, éstas últimas, sin lugar a dudas, definirían el régimen condominal; sin embargo, no se menciona en el supuesto jurídico de la Ley en comento el nombre o concepto de régimen de propiedad en condominio, sino que éste es encontrado y mencionado en diversos artículos del texto legal, lo cual nos permite afirmar que el condominio es la construcción material de los bienes inmuebles, bajo las regulaciones del régimen, luego entonces las regulaciones, aprovechamientos (derechos reales), o lineamientos jurídicos son el régimen de propiedad, de tal suerte que los legisladores en el Distrito Federal quisieron hacer una distinción muy precisa entre lo que es el condominio y el régimen de propiedad condominal.

La postura que han tomado los legisladores en el Distrito Federal es interesante e innovadora, pues, hemos visto que el condominio y el régimen de propiedad en condominio son utilizados como sinónimos, lo cual, desde nuestro particular punto de vista, no es correcto. En esta tesitura nos manifestamos a favor del contenido del artículo citado en este apartado, argumentando que debe haber una diferencia sustancial entre uno y otro concepto, dado que el primero es la estructura material, o bien, la construcción sujeta al régimen, y el segundo es el conjunto de preceptos jurídicos que permiten constituir ese régimen en determinada edificación.

En esta tesitura, la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, de 2002, en su artículo 2º, y siguiendo con la postura de

la Ley condominal del Distrito Federal, establece en uno de sus conceptos que "Para efectos de ésta ley se entiende por: ... IV. Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación..."⁴⁶

Atento a lo anterior, cabe mencionar que el artículo 5.55 del Código Administrativo del Estado de México señala que: " Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal o mixto. Para los efectos de este libro se entenderá por: I. Condominio Vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general; II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común; III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes. Los condominios adoptarán la tipología establecida en este libro para los conjuntos urbanos. En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano que al efecto se lleve a cabo".⁴⁷

Cabe mencionar que el artículo 4 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, nos proporciona un concepto de lo que debemos entender por este régimen, así pues, el artículo textualmente señala: "Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por pertenecer a distintos propietarios y que

⁴⁶ Cfr. Artículo 2º de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

⁴⁷ Artículo 5.55 del Código Administrativo del Estado de México.

además, tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública".⁴⁸

Ahora bien, cualquiera que sea el criterio sostenido por la doctrina, en la legislación para el Distrito Federal y el Estado de México, de acuerdo a la interpretación, se debe entender por condominio la construcción material de los inmuebles (departamentos, casas, pisos, bodegas, comercios, etc.), bajo los lineamientos jurídicos del régimen; y por régimen de propiedad en condominio, el aprovechamiento de un inmueble por varios individuos, en propiedad individual y copropiedad, en el que cada uno de los condóminos goza como titular exclusivo de su derecho de propiedad y a su vez es coparticipe de las áreas comunes, en las cuales le corresponde una parte alícuota del todo.

En este tenor y con la finalidad de abundar más sobre el condominio y su régimen, se ha considerado que por cuestiones de metodología los aspectos y lineamientos generales del régimen de propiedad en condominio sean abordados ampliamente en los próximos capítulos de este estudio.

No hay duda de que las definiciones, expresadas anteriormente, han dado un panorama general del área de conocimiento, de tal suerte que nos han introducido en el estudio del régimen condominial, a través del marco conceptual y referencial, por tal razón y continuando con la secuencia metodológica pasaremos a abordar el aspecto histórico de este régimen de propiedad.

1.2 RESEÑA HISTÓRICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

Los juriconsultos han buscado en la historia de la humanidad, principalmente en la historia del derecho, el origen y nacimiento de las diversas instituciones jurídicas, sin embargo, los resultados no han sido del todo alentadores, pues,

⁴⁸ Artículo 4º de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

solamente es posible conocer, en ciertos casos, datos e informaciones recientes, dado que no existen textos o escritos antiguos que nos proporcionen información jurídica, o bien, en los documentos históricos obtenidos o rescatados no existen registros textuales o gráficos que nos pudieran dar una idea o noción de tal precepto, institución o figura jurídica.

En este sentido, el régimen de propiedad en condominio ha sido buscado por diversos especialistas de la materia en diversos documentos históricos, para saber en que cultura o civilización se inició, como fue su desarrollo, cual fue su desenvolvimiento en esos primeros años y cuales fueron los acontecimientos que le dieron vida jurídica; esto con la finalidad de ir observando su evolución a lo largo del tiempo y su repercusión en nuestros días.

Por tal motivo, los investigadores extranjeros y nacionales de la modalidad jurídica en comento han indagado en la historia del derecho universal y en la historia del derecho de México el origen y nacimiento del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para tal efecto han hecho un recorrido histórico por las diferentes épocas o etapas que conforman la gran división de la historia, buscando en los diferentes textos legales antiguos cuando y donde aparece por primera vez.

Del propio modo, una vez que ha sido encontrado o ubicado el régimen de propiedad en condominio en los documentos históricos, los estudiosos de la historia del derecho se han dedicado a analizar minuciosamente sus características, elementos, requisitos, argumentos, formas, modalidades, aspectos, lineamientos y transformaciones que ha sufrido en el tiempo, para dejar testimonio, de su gran labor de investigación, en sus diversas obras.

Bajo esta tesitura se plantea en forma breve una reseña histórica, de las investigaciones realizadas por los especialistas, del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, comenzando el estudio en el derecho romano, ya que es de explorado derecho y de sobra conocido que es en esa cultura donde se

tienen los principales fundamentos jurídicos, y concluyendo en nuestro derecho positivo mexicano, en el cual se analizará desde la época prehispánica hasta las legislaciones actuales.

1.2.1 DERECHO ROMANO

La propiedad ha sido en la historia de la humanidad un factor determinante en la vida de los pueblos, ya que ésta ha servido a los seres humanos, en lo individual, para explotarla en su beneficio, lo que en muchas ocasiones provocó, por su gran valor y por la codicia de los individuos, guerras y revoluciones, que trajeron desolación y muerte en muchos lugares del planeta.

No hay duda de que la civilización romana vivió durante muchos años bajo los argumentos anteriores, pues el estudio histórico, de los especialistas así lo confirma, dado que esta cultura se dedicó en gran medida a conquistar pueblos y territorios, adquiriendo con ello la propiedad de varios lugares.

En efecto, los juristas romanos no dieron una definición de la palabra propiedad,⁴⁹ toda vez que ésta tenía diversas acepciones, dependiendo el enfoque que se le quisiera dar, ya que no era lo mismo la propiedad de un esclavo, de una finca, la de una cosecha o la de unas monedas. Lo que si podemos afirmar es que los romanos tenían tres denominaciones para designar la propiedad el *dominium*, la *mancipium* y la *propietas*.

El *dominium* es un término que significó entre los romanos: amo, dueño y señorío.

La *mancipium* indicaba una idea de aprehensión material, es decir, una afectiva aplicación de la fuerza para poder defender y crear la propiedad. El maestro romanista Sabino Ventura Silva nos señala que en el derecho clásico se habla de *mancipio dare* y *mancipio accipere*, refiriéndose al traspaso o a la adquisición de una cosa de propiedad.⁵⁰

⁴⁹ PETIT, Eugene. Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 1995. Pág. 224.

⁵⁰ Cfr. VENTURA SILVA, Sabino. Op. Cit. Pág. 200.

La voz *propietas* fue utilizada principalmente para designar al titular de la cosa. Así también, se entiende como el señorío que se tiene sobre una determinada cosa. Los juristas romanos señalaron que es un derecho completo, prototipo y extenso que se puede ejercer sobre una cosa corporal. Es un dominio "*erga omnes*", es decir, opuesto a todos los hombres, respetado por cualquiera pues comprende el "*ius utendi*" (derecho de uso), el "*ius fruendi*" (derecho de recoger los frutos), el "*ius abutendi*" (derecho de disponer libremente de la cosa), y el "*ius vindicandi*" (derecho de reivindicar la cosa de cualquier detentador).⁵¹

Sin duda, podemos señalar que en Roma se distinguieron tres tipos de propiedad: la propiedad *bonitaria*, la propiedad quiritaria y la propiedad provincial.⁵²

La propiedad *bonitaria* consistió en la transmisión de una *res Mancipi*, aquí los contratantes no observaban las solemnidades exigidas por el *ius civile*, sino sólo la *traditio*, ésta se encontraba regulada por el derecho honorario o pretorio. La característica de este tipo de propiedad consistió en su flexibilidad y para la prescripción se tomaba en cuenta todas las condiciones que rodeaban la posesión de la cosa, así como del tiempo transcurrido para que se convirtiera en propiedad quiritaria. En caso de pérdida o despojo, se podía recuperar a través de la acción publiciana.⁵³

La propiedad quiritaria es aquella que era reconocida por el derecho civil romano. Era transmisible por la "*mancipatio*" y la "*in iure cesio*". En caso de pérdida o despojo, su recuperación era a través de la "*reivindicatio*".

Se estima que en la antigua Roma para que existiera la propiedad quiritaria se requerían satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Que el titular fuera ciudadano romano.
- b) Que la cosa tuviera carácter romano; mueble o suelo itálico.

⁵¹ Cfr. FLORIS MARGADANT, G. Derecho Privado Romano. Esfinge. México. 1975. Pág. 245.

⁵² Cfr. D'ORS, J. A. Derecho Privado Romano. Univ. de Navarra Pamplona. 1997. Pags. 191-192.

⁵³ Cfr. VENTURA SILVA, Sabino. Op. Cit. Pág. 200.

- c) Que la adquisición fuera adecuada a la condición *mancipi* o *nec Mancipi* de la cosa, es decir, que se formalizara la transferencia de la propiedad en la celebración de cierto rito en donde se pronunciarían palabras sacramentales, en este orden de ideas se encontrarían presentes el transmitente, el adquirente, cinco testigos y un ciudadano que portaba una balanza como representante del poder público. Todos ellos capaces y ciudadanos romanos.
- d) Que en los casos de transmisión de la cosa de una persona a otra (adquisición derivativa); el transmitente tuviese a su vez el *dominium ex iure quiritium* de la cosa transmitida.⁵⁴

Para finalizar con los tipos de propiedad en esta civilización cabe destacar que en los documentos que nos legaron los romanos de su derecho, nos mencionan que existió la propiedad provincial, donde el particular no tenía el *dominium* sobre los fundos provinciales, ya que pertenecían al Estado, es decir, eran tierras ubicadas fuera de la península itálica que pertenecían a Roma por derecho de conquista; este, sin embargo, concedía y protegía un disfrute de hecho sobre tales tierras. El poseedor del terreno tenía una especie de uso o de usufructo y pagaba un *tributum* al Estado. Así también, disponía para defender su situación de la *reivindicatio utilis*.⁵⁵

Por otro lado en Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de una cosa la satisfacción que esta pudiera proporcionar. Las características de ésta en el derecho romano son el uso, goce y disfrute de la cosa (*ius utendi, ius abutendi, ius fruendi*).

Tradicionalmente en el Derecho Romano, ya refiriéndonos a la propiedad de la tierra, se manejaba el principio "*Omne quod inoedificatur solo cedit*", que significa que "Todo lo que se edifica cede al suelo"; entendiendo que las edificaciones

⁵⁴ Cfr. Idem.

⁵⁵ Cfr. Ibidem. Pág. 201.

realizadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y deberían considerarse como accesorias.

En el Derecho Romano no se puede afirmar a ciencia cierta si existió un régimen de propiedad en condominio, sin embargo, existen doctrinarios que afirman la existencia de la propiedad por pisos y algunos otros que difieren de la misma.

Berthold G. Niebuhr, en su obra intitulada "Historia de Roma" nos menciona la posibilidad de que en el Derecho Romano se conocía el condominio Pro diviso de los distintos pisos de una casa, fundándose en un texto de Dionisio que mencionaba a la *Lex Icilia ed Aventino Publicando*, y la cual consistía en que se permitía a los plebeyos habitar en el monte Aventino, por lo cual muchas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiéndose entre sí los pisos.

No obstante, Hernan Racciatti, menciona que la *lex Icilia* no pretendía crear un sistema de propiedad por planos horizontales, fundándose en que los plebeyos no pagaban canon, el suelo no les correspondía y no estaban obligados a la restitución.⁵⁶

Al respecto Manuel Borja Martínez nos señala que se ha querido fundar la opinión de que los romanos si conocieron la división de casas por pisos, desde otra perspectiva, fundándose en tres textos que derivan del Digesto uno de ellos de Papiniano, y otros dos de Ulpiano. Sin embargo, el maestro Borja Martínez concluye en similitud de ideas con las de Jerónimo González, Hernán Racciatti, Jesús Bugada y Roger Thévenot, en el sentido de que en el derecho romano no puede encontrarse el régimen de propiedad en condominio o como ellos lo llaman la división de casas por pisos, basándose en el principio de "*superficies solo credit*" que significa que cuanto se edifica pertenece al suelo, expresan tajantemente que tuvieron que pasar muchos años para que apareciera por primera vez el régimen en comento.⁵⁷

⁵⁶ Cfr. IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Pág. 384.

⁵⁷ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa. México, 1994. Págs. 19 y 20.

Atentos a los argumentos expuestos podemos señalar que en Roma no se estableció el régimen de propiedad horizontal, propiedad de pisos o régimen de propiedad en condominio de inmuebles, ya que la situación de la propiedad era diversa a esta modalidad; por tal razón, a pesar de los casos aislados que se pudieron haber presentado, no es posible afirmar que en Roma hubiera aparecido tal régimen.

Aparentemente, en otra etapa histórica, los doctrinarios consideran que fue en la edad media europea cuando surge la división de casas por pisos; esta nace de la imperiosa necesidad de la habitación y de la imposibilidad de un crecimiento horizontal en los reinos amurallados de la edad media, lo que trajo como consecuencia que se fraccionaran por pisos y aun por habitaciones la propiedad de las casas.

Para poder llegar a la conclusión anterior, se debe entender que sucedió en los orígenes de las costumbres y las leyes de diversos Estados europeos, para tal efecto abordaremos a Francia, Alemania y España, por ser los Estados más representativos en cuanto a la aparición del régimen condominal.

Debemos mencionar, antes de entrar al estudio del presente punto, que el maestro Manuel Borja Martínez, en su libro "La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano", realizó una investigación sobre el tema en comento de la obra de A. Esmein, Cours Élémentaire D' Histoire du Droit Français (Curso Elemental de Historia del Derecho Francés), así como del tomo XV de sus Oeuvres, referente a las Coutumes D'Orleans, expuesto por Roberto José Pothier.

Hemos considerado importante introducir en este apartado los comentarios realizados por Manuel Borja Martínez, porque han sido traducidos de los textos originales, y por consiguiente favorecen, al incluirlos, el presente estudio.

1.2.2 SU DESARROLLO EN EUROPA

Bajo los anteriores argumentos, la propiedad horizontal resulta relevante en

Europa, desde la edad media hasta el siglo XIX, en tres países: Francia, Alemania y España. En el primero de ellos porque, como veremos más adelante, es una de las primeras naciones que señalan dentro de un código (Código Napoleón de 1804) la división por pisos de una casa, además de la gran influencia que ejerció en Latinoamérica, en especial México. En este mismo tenor Alemania representó la corriente opuesta, el criterio prohibitivo de la Institución; y por lo que respecta a España por que sus leyes fueron derecho vigente en sus colonias, principalmente la Nueva España y posteriormente en los primeros años que siguieron a la independencia.

1.2.2.1 FRANCIA

Pues bien, se ha sostenido que el Derecho Privado y Penal en la monarquía de los Francos, estaba determinado de una forma muy particular; era la más de las veces personal, variando según la raza a la que pertenecían los individuos del reino. Por otra parte se vivió en un inicio bajo el imperio de la ley escrita. El sistema de personalidad de las leyes implicaba dos condiciones esenciales: en primer lugar, era necesario en cada juicio determinar la raza de cada procesado para aplicarle su ley personal; ahora bien, a medida que las razas se mezclaban esta determinación resultaba más difícil. Por otra parte, era necesario que los jueces fueran capaces de conocer y comprender el texto de las diversas leyes; como la ignorancia y la barbarie abundaban en aquella época, el hombre que sabía leer llegaba a ser muy raro y por lo mismo era casi imposible encontrar buenos jueces. Bajo esas condiciones, un resultado era inevitable: se debía dejar a un lado el texto de las leyes. En vista de lo anterior en cada región se formó una costumbre, rigiendo uniformemente, sin distinción de razas, a todos los lugareños. Así pues, a las leyes personales, sucedieron las costumbres territoriales. En un inicio, las costumbres fueron sólo leyes que el uso ha establecido, y que son conservadas, sin escribir, por una larga tradición. Como frecuentemente presentaban controversias sobre lo que debía observarse o no como costumbre en una provincia, el rey Carlos VII, para evitar los procesos inútiles a los que estas

controversias daban lugar, ordenó, por su edicto de Montil-lés-Tours, del año 1453 (art. 125), que las costumbres de las diferentes provincias del Reino fueran redactadas por escrito por los comisarios, en las asambleas de estados de cada provincia, y que en consecuencia, no se podrían más alegar en juicio otras costumbres que las que así quedaran redactadas. Este edicto quedó mucho tiempo sin ejecución, y no fue sino a principios del siglo XVI y por orden de Luis XII, que empezaron a redactarse.

Es en estas costumbres donde por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible, se refieren a la división de las casas por pisos, o bien, al régimen de propiedad en condominio. Probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas. Para constatar lo anterior, se ponen a consideración los siguientes ejemplos:

El artículo CCLVII (215 de la primitiva redacción) de la costumbre de Orléans del año 1509⁵⁸ dice: "Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay pacto en contrario. Serán hechas en comunidad y en igualdad de circunstancias las aceras que están delante de las referidas casas".⁵⁹

Así también, el artículo 116 de la costumbre de Auxerres del año 1561 dice "Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja está obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y está obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer

⁵⁸ Cfr. DE PINA, Rafael. Op. Cit. Pág. 124.

⁵⁹ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op.Cit. Pág. 24.

otro tanto en lo alto, y de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño...”⁶⁰

Del mismo modo podemos citar en términos análogos las costumbres de: Berry (arts. 15 y 16), Bourbonnais (arts. 517 y 518), Bretaña (art. 653), Clermont- Ferrand (arts. 4 y 5), Montargis (art. 13), Nivernais (art. 3) y Paris (arts. 187 y 205).

Cabe mencionar que el sistema alcanzó su máxima expresión en Grenoble, Nantes y Rennes, ya que era el régimen ordinario de la propiedad urbana.

Grenoble ha sido desde hace mucho tiempo el dominio de elección de la copropiedad, en virtud del hecho que la ciudad se encuentra amurallada. Fue necesario construir a lo alto y la división de las casas por pisos llegó a ser general. Con el tiempo las murallas que rodeaban la ciudad desaparecieron; pero esta transformación no trajo la supresión del antiguo uso y muchas casas nuevas son divididas, como las antiguas. Los empresarios que las construyen por especulación, encuentran más fácil venderlas por pisos que por un solo lote.

Es importante decir que la división de la propiedad fue, por otra parte, favorecida por un tipo de contrato muy antiguo y corriente en el Delfinado, el contrato “de Albergue”, especie de arrendamiento de muy larga duración susceptible de ser transmitido por venta, donación, sucesión, etc. A. Colin y H. Capitant señalan que en una búsqueda se encontraron datos, proporcionados por la administración de contribuciones directas, de que en 1888 había en Grenoble 4,190 propiedades construidas, repartidas, en consecuencia de su división, en 6,494 números de orden, los cuales representaban las diferentes parcelas de estas propiedades. En una, en la calle de Four, que se encontraba dividida entre ochenta propietarios.

En este mismo orden de ideas, en Nantes la división de casas por pisos, tuvo una importancia muy grande, ya que fue reglamentada minuciosamente por la costumbre escrita local (uso de Nantes).

⁶⁰ Idem.

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

La división horizontal existió en otras ciudades francesas como: Auxerre, Lyon, Nice, Toulouse, Rouen, Caen, Montpellier, Avignon, Ajaccio, Corcega y Cerdeña.

En un momento histórico de Francia, llegó la codificación, en donde había que recoger la regulación de ese régimen especial de propiedad, que en esos momentos se había establecido en usos y ordenanzas locales. El Código Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyó, por vez primera en un Código, prescripciones referentes al dominio de la propiedad horizontal. Este precepto legal, nos dice Jerónimo González, merece traducirse por que es un notable precedente de los preceptos incorporados a los ordenamientos legales que se han inspirado en el modelo francés. "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como a continuación se enuncia:

- a) Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.
- b) El propietario de cada piso construye el pavimento sobre el cual anda.
- c) El propietario del primer piso construye 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.

Sin embargo, las lagunas de este texto fueron resueltas por la jurisprudencia y la praxis; en varios casos, en efecto, los propietarios tuvieron cuidado en establecer contratos detallados, sea reglamentos de copropiedad, sea contratos de sociedad; contrarrestando de esta forma las fallas del Código Civil.

Los puntos anteriormente vertidos sobre la propiedad horizontal de Grenoble, Nantes y Rennes han sido seguidos de la obra de Roger Thévenot, *La copropriété et le problème du Logement*, obra que fue abordada por el maestro Manuel Borja Martínez.

En conclusión, para los juristas franceses la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Por ello, señalaban, que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado.

Mucho antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en las ciudades que hemos mencionado con anterioridad. En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que destruyó a la población en el siglo XVIII, los propietarios se vieron en la necesidad de reunirse para construir mediante la aportación de gastos en comunidad.

1.2.2.2 ALEMANIA

En este apartado seguiremos los estudios de Jerónimo González, en sus obras "Propiedad sobre pisos y habitaciones" y el "Derecho real de superficie", contemplados en la obra de Manuel Borja Martínez, en su texto "La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano".

Los estudiosos del derecho han señalado que probablemente en el derecho germano no regía el principio romano de accesión, ya que en los pueblos

primitivos, en donde existían grandes extensiones de tierra, las familias levantaban sus casas, tiendas o chozas, sin tomar en consideración el suelo, toda vez que la propiedad se da directamente en razón de los objetos que se pueden transportar, como es el caso de la madera, las pieles, las telas, etc.

Por tal razón los materiales empleados en la construcción de la choza o tienda son del dueño, independientemente de la condición del suelo, por lo que la casa construida en propiedad ajena, no pasaba a formar parte accesoria del mismo, y por lo tanto, en ocasiones se le consideraba como cosa principal.

Del mismo modo, durante la edad media, en los códigos modernos germanos, tuvo gran influencia la división de las cosas en muebles e inmuebles, pues existía un refrán germánico que señalaba "que cuanto la antorcha destruya es mueble (*Was die Fackel verzheri ist Foshmis*)", en tal virtud como la mayoría de las casas estaban construidas de madera, se consideraron como un bien mueble y no como parte accesoria a la tierra.

Por tal motivo las casas se donaban, permutaban o vendían independientemente de la situación del suelo, testimonio de ello eran los documentos que pactaban las partes, en donde fijaban con detalle el alcance de la transacción.

La situación de las casas como bien mueble empezó a cambiar, jurídicamente hablando, cuando estas empezaron a ser construidas de piedra, pues el fuego no las destruye y no es posible transportarla de un lugar a otro. Por ello los estatutos de algunas ciudades se mantuvieron en la postura, de los antiguos criterios, dado que permitían trasladar la casa si era de madera, o de exigir una indemnización, si era de piedra, o en su defecto le autorizaban derribar la construcción dejando los umbrales como parte accesoria del predio.⁶¹

La población, poco preocupada por las exigentes explicaciones técnicas, admitía híbridos derechos de área, habitación, edificación, y al mismo tiempo se le

⁶¹ *Ibidem*. Pág. 27.

consideraba dueño de las edificaciones a los arrendatarios, elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro indiviso con otros una propiedad común.

Los supuesto jurídicos señalados se encontraban en las aldeas y villas edificadas a la mitad de las laderas, en el caso de que el piso bajo de una casa tenía salida directa o un camino y el primer piso a otro, que en el caso de poblaciones amuralladas se justificaba, y en donde los diferentes pisos de un edificio alto correspondían a diferentes personas.

A partir del siglo XII aparece en las ciudades germanas el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones que establecía una división efectiva del dominio; que combatía el concepto romano de propiedad, lo que trajo como consecuencia una discusión entre romanistas y germanistas durante el siglo XIX. Karl Von Savigny establecía, en sus tratados sobre la posesión y las posesiones, que la propiedad de pisos era un imposible jurídico. Franz Wachter se unió a lo ya señalado por Savigny sin realizar comentario alguno sobre argumentos contrarios. Zaun defendió el concepto unitario de propiedad y el principio de acesión que postulados de la lógica jurídica. Arnold manifestó que el apotegma superficies solo credit es tan natural que más o menos se imponía a la conciencia de los pueblos. Por otro lado Girtaner y Bechmann postularon que una parte del edificio no puede pertenecer a otra persona que al propietario del solar, aunque en su momento no elevaron su propuesta como principio del derecho natural.⁶²

En este mismo tenor, de conjeturas, sobre la propiedad de corte romanista, surge una corriente de carácter germánico, donde participaron destacados y brillantes jurisconsultos como: Sintenis, Bluntschli, Heimbach, Roth, Stobbe, Krauss, entre otros, que sólo observaron y manifestaron en el citado aforismo una regla positiva del derecho clásico y afirmaron la existencia en los ordenamientos jurídicos alemanes de una propiedad sobre los edificios y sobre las porciones de los mismos horizontalmente determinadas.

⁶² Cfr. *Ibidem*. Pág. 28.

Kuntze publicó, antes de que apareciera el Código Civil Alemán de 1888, la monografía sobre la propiedad por pisos, la cual invocó principios de la filosofía del derecho privado en los cuales podrían apoyarse los doctrinarios que estaban entablados en dicha discusión.

La presentación del Código Civil Alemán transformó los preceptos, hasta entonces vertidos por los precedentes germánicos, ya que en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de la cosa, señaló que no podía ser objeto de derechos independientes, añadiendo en el artículo 94: "Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios". Ni aun al regular el derecho de superficie dejó hueco para colocar, como derecho real independiente, la titularidad de un piso o habitación, y antes al contrario, cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014, cuya primitiva redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a un aparte del edificio, en particular a un piso. Únicamente en el artículo 131 de la ley de introducción, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.⁶³

No podemos dejar de mencionar la obra de Martín Wolff, Derecho de las cosas, que también forma parte del Tratado de Derecho Civil, creado por Ludwig Ennecerus, Theodor Kipp y Martín Wolff, en donde se expresa que "Los derechos anteriores conocían una propiedad de pisos, derivada del derecho alemán antiguo; los diferentes pisos de una casa e incluso habitaciones aisladas o sótanos pueden ser propiedad de diferentes personas; a la vez existía una propiedad común sobre las escaleras comunes, buhardillas y cimientos. Esta institución se llevaba a cabo en el derecho renano de Baviera y en Württemberg... En Alemania subsisten las propiedades de pisos existentes al entrar en vigor el Código Civil (art. 182 L. Int.); pero no pueden constituirse otras nuevas. Sólo por derecho territorial (art. 131 L. Int.) pueden crearse todavía copropiedades genuinas en el edificio con derechos

⁶³ Cfr. *Ibidem*. Pág. 29.

de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio. Pero ningún Estado ha hecho uso de esta facultad." Baviera transformó la propiedad del piso en una copropiedad de esta índole.⁶⁴

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

1.2.2.3 ESPAÑA

En este Estado se ha pretendido encontrar información sobre la institución en comento, y es en el Fuero y Jusgo y en los Fueros Viejos donde se encuentra un fragmento de las partidas que presenta similitud con la materia de estudio, el cual nos pasamos a referir textualmente: "Torre o casa, u otro edificio cualquiera auiedo muchos aparceros de so vena si estuuere malparada de guisa que se quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda labrar e reparar de lo suyo en nome del e de sus compañeros faciendo gelo saber primeramente tenudos son Todos los otros cada uno por su parte de tornarle las misiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto deue ser cumplido fasta quatro meses del día que fue acabada de lauor, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que face la lauor lo ouisse fecho a mala fe, non lo faziendo saber a sus compañeros: más reparando, o labrando el logar que auia con los otros, o faziendo y alguna cosa de nuevo en su nome assí como si fuese suya, deue perder entonces las misiones que fizo en lauor, e lo que es y labrado de nueuo deue fincar comunalmente a todos los compañeros.(Partida 3ª Titulo XXXII ley 26.)"⁶⁵

Por lo expuesto se observa que ya se manejaba la posibilidad de que una

⁶⁴ Cfr. *Ibidem*. Pág. 29 y 30.

⁶⁵ *Ibidem*. Pág. 30.

construcción perteneciera en partes a diversos dueños sin configurar una comunidad simple. Debemos señalar que la palabra *aparcerero* significa, desde un punto de vista gramatical y etimológico, que la propiedad era de varios dueños, imponiéndoles la obligación de conservar y sostener el bien.

Sin embargo, Manuel Borja Martínez considera que el texto, señalado en este punto, habla de una copropiedad, y que la simple palabra *aparcerero* no da la pauta a seguir, en que la propiedad se atribuía, por partes diversas a distintos dueños, sino que lo correcto es que el edificio pertenecía *pro indiviso* a todos los copropietarios.

Por otra parte el estudioso Manuel Batlle Vázquez, expresa que la propiedad por pisos ya se conocía desde el siglo XVII, aunque de forma muy aislada. Así también, Félix Álvarez Cascos, en su obra "El condominio de casas divididas por pisos en Santander", establece que desde el último tercio del siglo XVIII, ya se comerciaban, se permutaban y se hacían objeto de hipotecas, los pisos, bodegas y buhardillas, con absoluta independencia de la casa a la cual correspondían.

Por otra parte el artículo 8º de la ley hipotecaria señalaba que " Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número... Tercero.- Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezcan en proporciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno".⁶⁶

Asimismo, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, basándose en la locación del precepto dentro del Código Civil, estableció unánimemente considerar a la propiedad por pisos, como una copropiedad.

En esta tesitura hace posible la procedencia de la acción *comuni dividundo* que implica la obligación de vender su piso a un propietario, por voluntad de cualquiera de los propietarios convecinos. Confirma lo dicho la Jurisprudencia del Tribunal

⁶⁶ *Ibidem*. Pág. 32.

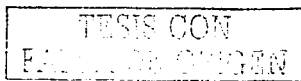
Supremo, quién en sentencias de marzo de 1897, noviembre de 1927 y diciembre del mismo año, declaró procedente la acción *comuni dividundo*.

Cabe destacar que hubo notables jurisconsultos, expertos en la materia, que estaban en contra de la acción, como fue el caso de Félix Álvarez Cascos y Jerónimo González.

1.3 ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN MÉXICO

Los antecedentes más cercanos del régimen de propiedad de inmuebles en México los encontramos, principalmente, en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, aunque si bien es cierto que aparece en este marco jurídico por vez primera un precepto legal que habla del condominio, también lo es que no se debe abordar el tema en comentario a partir de ese momento histórico, ya que existió en las diferentes etapas históricas de nuestro país el derecho real de propiedad, mismo que estuvo presente desde los pueblos indígenas, el cual era aplicado a sus tierras y edificaciones; sabemos de antemano, por muy buenas referencias doctrinales que el régimen de condominio o la propiedad por pisos no aparece en la época prehispánica, colonial, independentista o en los primeros años de vida independiente de México; en tal virtud nos disponemos a buscar a través de la historia del derecho mexicano éste régimen de propiedad y ver la transformación que sufrió desde aquellos tiempos hasta nuestros días, todo ello con el debido apoyo de los diferentes y acertados comentarios doctrinales, además de los ordenamientos legales que se crearon, para tal efecto, en esos momentos de la historia.

Podemos afirmar que en la etapa prehispánica existía un alto grado de dispersión en los asentamientos de la población indígena prehispánica, tal aseveración es tomada de Fray Antonio de Remesal, que en su obra "Historia general de las Indias orientales", expresa que "vivían los indios en su gentilidad en pueblos



diferentes unos de otros, con diferentes nombres, diferentes señores, diferentes gobiernos, diferentes ídolos y diferentes lenguas. Y todo tan distante como una señoría o reino de otro. Y a causa de no ordenar los pueblos por calles y barrios como en Europa estaba una casa, acullá otra, a otro trecho otra, sin correspondencia alguna. Y por esta razón un lugar de quinientos y menos vecinos, que en aquellos tiempos era muy pequeño, ocupaba una legua de tierra".

Los historiadores frecuentemente hablan en sus textos de la división de la tierra y forma de trabajarla entre los indígenas, más que de su forma de construir sus casas, templos y palacios, sin embargo, esto no deja de ser menos importante, pues es bien sabido que las construcciones mencionadas se llevaron a cabo en las diversas clases de tierra.

Así pues, en la cultura azteca la propiedad de la tierra, según los historiadores, estaba dividida en dos clases: las del calpulli⁶⁷ y las del dominio del poder central.

En este orden de ideas se desarrollaron dos tipologías urbanas, sobre las tierras anteriormente mencionadas entre los aztecas. Una era el centro ceremonial, de estructura compleja constituida principalmente por edificios religiosos y administrativos que se construían alrededor de plazas y que carecía de viviendas y calles. Se cree que en estos centros solamente vivían los gobernantes seculares y religiosos con sus cortes, mientras que la mayoría de la población residía en granjas pequeñas en una zona suburbana circundante. La otra tipología, similar a lo que conocemos actualmente como ciudades, tenía calles que separaban las residencias de las diferentes clases sociales, así como templos y edificios administrativos orientados hacia la plaza central. Los proyectos arqueológicos recientes que estudian los trazados en emplazamientos mesoamericanos ponen de manifiesto que lo que se creían centros ceremoniales albergaban poblaciones de plebeyos, semejándose a verdaderas ciudades. Tanto los complejos ceremoniales como las verdaderas ciudades servían como centros religiosos, gubernamentales y comerciales.

⁶⁷ PAYNO, Manuel. Tratado de la propiedad. S.R.A. México. 1981. Pág. 157.

Como hemos podido ver los estudiosos de la materia coinciden en establecer una división de la propiedad y la forma en que se trabajaba la tierra, tal y como se ha descrito, sin embargo, los historiadores del derecho, no mencionan si se estableció una división de pisos o un régimen condominal, aunque en aquellos tiempos sabemos que los pobladores edificaban en forma horizontal para vivir, con excepción de los templos y palacios que podían tener varios pisos, pues, debido a los grandes espacios que se tenían para construir y la poca población era muy difícil que se diera una modalidad de la propiedad como el régimen de propiedad en condominio de inmuebles o la copropiedad.

Durante la época de dominación española en México se puede ver que España introdujo leyes de carácter especial. Pues, todos los territorios conquistados y administrados por ellos regían leyes especiales como el cedulaario de Vasco de Quiroga de 1563, la Copulata de Leyes de Indias o Libro de gobernación espiritual y temporal de las Indias de 1569, el cedulaario de Alfonso de Zorita de 1574, el cedulaario de Diego de Encinas de 1596, los sumarios de la recopilación de las leyes de Indias de Rodrigo Aguiar y Acuña de 1628, la recopilación de la Indias de Antonio de León Pinelo de 1635, dictadas en diversos tiempos y circunstancias, que reunidas después en un código formaron una recopilación de leyes de los reinos de las Indias, la cual fue sancionada por el rey Carlos II en el año de 1680.

En esta etapa histórica de acuerdo a los ordenamientos jurídicos mencionados la propiedad de las tierras se estableció de las siguiente forma: en privada; comunal de ciudades, villas y lugares; y corporativa, también llamada propiedad de la iglesia.

En la propiedad particular el reparto de las tierras fue por merced del Rey y de manera gratuita, una vez que los particulares cumplieran con los requisitos de edificar dentro de los cinco años siguientes en el solar que les fuera concedido, o bien, que se trabajara la tierra, o que se comprometieran a no donar sus bienes a la iglesia; además era necesario respetar el derecho a las minas de la Corona y no

afectar los intereses de las comunidades indígenas. Cabe destacar que posteriormente el reparto de las tierras a los particulares la llevó a efecto la Real Audiencia en 1531 y subsecuentemente el virrey en 1535, con la necesaria confirmación real. El reparto de la tierra se convirtió en la forma de pago del conquistador. Años más tarde se introdujeron reformas en la forma de adquirir la propiedad en la Nueva España por particulares.

Por lo que hace a la propiedad comunal de ciudades, villas y lugares se estableció que algunos particulares que ya tenía propiedad se les asignara un derecho de aprovechamiento comunal de montes, pastos y aguas.

La propiedad corporativa o propiedad de la iglesia fue condicionada por la Corona española; pues esta pretendió impedir las grandes concentraciones de tierra en manos del clero, condicionando a los particulares a no vender a la iglesia, monasterio o persona eclesiástica, sin embargo, no se pudo evitar el acaparamiento de las tierras por parte la Iglesia católica.

Cabe hacer notar que de los estudios realizados por los investigadores de nuestra materia, no han encontrado datos que hagan suponer que fue en esta época histórica donde aparece la copropiedad, la división horizontal de los edificios o el condominio, aunque los españoles durante este periodo trataron de reunificar en unidades urbanas a los pueblos indígenas dispersos, con la finalidad de tenerlos cerca de las minas y de los núcleos urbanos de españoles; de tal suerte que en 1503 se especificó que era necesario que los indios se repartieran en pueblos, donde vivirían juntos, y que los unos no estén ni anden apartados de los otros en montes, y que allí tengan casa habitada con su mujer e hijos, y heredades, en que labren, siembren y crien sus ganados. En este mismo sentido en 1516 se estableció el modo y manera de cómo debían estructurarse los pueblos indígenas, para tal efecto debían formarse pueblos de trescientos vecinos sobre tierras vecinales y comunales, más o menos, con acceso al agua, en el cual se construyeran tantas casas cuantos fueren los vecinos, de la manera que ellos

solían construir sus moradas, asimismo se debía construir una iglesia, un hospital, una plaza y una casa para el cacique, principalmente, cerca de las minas.

Es claro que una vez que México obtuvo su independencia en 1821, en materia civil se siguió rigiendo por las leyes de la colonia, pero en la cual no se establece alguna reglamentación de la propiedad horizontal. Creemos que la razón principal de que no hubiera este tipo de régimen era por las grandes extensiones de tierra que existían en ese momento y la escasez de población hacía innecesario la división de casas por pisos.

No obstante, años más tarde, debido a las necesidades sociales y políticas de la época aparecerán las primeras legislaciones civiles que regularán el régimen en comento, durante las últimas décadas del siglo XIX, debido a la gran influencia jurídico europea.

1.3.1 REGLAMENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870

El primer Código Civil que tuvo el Distrito Federal fue el de 1870, es en éste donde por primera vez se aborda el tema de que una casa pertenezca a diversos propietarios.

Debemos hacer notar que este Código Civil, fue creado por órdenes del Presidente Benito Juárez, y el encargo recayó en la figura del Dr. Justo Sierra, el cual fue influenciado por el Código Civil francés o Código Napoleón y el proyecto de Código Civil español de 1851.

Al concluir la redacción jurídica del Código se tomó la decisión de ponerlo a consideración de destacados juristas como José Terán, José María Lacunza, Pedro Escudero y Echanove, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, los cuales emitieron opiniones, reflexiones, y críticas del mismo, con la finalidad de pulir el trabajo que se consideraba terminado.

Sin duda alguna, el Código Civil en comento en su artículo 1120 disponía diversos supuestos relacionados con el régimen de propiedad en condominio, en tal virtud el texto legal literalmente señalaba lo siguiente:

"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:

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

2ª. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4ª. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos a, 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 artículo estaba integrado 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".

Desde luego es importante hacer notar que el precepto legal invocado fue tomado casi literal y textualmente del artículo 512 del proyecto de Código Civil español de 1851.

El jurista español Florencio García Goyena realizó comentarios del proyecto de Código Civil español, en donde nos expresaba ciertas concordancias con los artículos 644 del Código Napoleón, 451 de Vaud, 684 del Sardo y 585 del Código

Napolitano. Sin embargo, fue tomado en su mayor parte del artículo 644 del Código Civil francés.⁶⁸

Manuel Rincón y Miranda señaló que durante la vigencia del Código Civil mexicano de 1870 se interpretó que la propiedad por piso cada uno de los propietarios tienen, sin lugar a dudas, la propiedad separada, exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y las principales partes de la casa, tales como los cimientos, el suelo, las paredes maestras, techos, escaleras y obras de carpintería, que son de utilidad a todos los pisos, pertenecen en común y tienen la característica de ser indivisibles, además de que los gastos de mantenimiento corresponden a todos los propietarios cuando no hubiese reglas marcadas en los títulos de propiedad; postura que se mantuvo vigente en los subsecuentes ordenamientos jurídicos civiles del Distrito Federal.

1.3.2. REGLAMENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884

Por lo que respecta al Código Civil de 1884, podemos comentar que se transcribió textualmente el artículo 1120, del Código Civil de 1870, al de 1884; ubicándolo en el nuevo ordenamiento jurídico en el artículo 1014, en el mismo libro, título y capítulo.

Atento a lo manifestado se sostuvo tajantemente en el siglo XIX, tanto en el Código Civil de 1870 como el 1884, que los preceptos legales descritos(art. 1120 y 1014) se mantuvieran en el capítulo de la servidumbre, postura que no compartimos, toda vez que no es esta figura jurídica la que explica su naturaleza jurídica, sino una diferente que abordaremos en apartados temáticos subsecuentes.

Sin embargo, no podemos olvidar que hubo notables juristas de la época que corrigieron y dieron calidad a los trabajos legislativos, es decir, los Códigos en

⁶⁸ Cfr. IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Pág. 385.

comento, por lo que podemos concluir que fue la corriente jurídica de esos momentos lo que influyó en colocar los preceptos legales abordados en el capítulo de la servidumbre.

1.3.3 REGLAMENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928

Es de explorado derecho y de sobra conocido que el Código Civil para el Distrito federal en materia del fuero común y para toda la república en materia federal fue publicado el 26 de marzo de 1928, y entró en vigor el 10 de octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de septiembre del mismo año. Asimismo, cabe mencionar que el presidente que lo expidió fue Plutarco Elías Calles.

Adentrándonos en nuestra materia el Código en estudio, tomó como base lo que ya contenían los códigos de 1870 y 1884, haciendo solamente unas modificaciones y cambios, que realmente no tuvieron gran importancia. Sin embargo, debemos hacer notar que la modificación más significativa fue la del nuevo artículo 951, y el que ya no pertenecería al título referente a las servidumbres, como lo habían establecido los Códigos Sustantivos Civiles anteriores, los cuales habían seguido el proyecto de Código Civil español y el Código Napoleón, por lo que en esos momentos fue colocado en el capítulo de la copropiedad, de tal suerte, que se presume que hubo influencia del Código Civil español de 1888.

No hay duda de que el cambio, como se puede apreciar, fue en el numeral y en el lugar en el contenido del Código, pero en lo textual se mantuvo a lo establecido en los Códigos de 1870 y 1884, y no al texto del articulado del Código Civil español de 1888.

En realidad no se puede saber con certeza que fue lo que inspiró a los

legisladores y creadores de esta ley a realizar tal cambio y por que, pues en la exposición de motivos del texto legal no se señala cuales fueron los factores que influyeron para dejar el objeto materia de estudio de este trabajo de esa forma.

Podemos deducir que nuestros legisladores mexicanos coincidieron con la forma de pensar de los juristas españoles, pues al colocar a la propiedad horizontal en el capítulo de copropiedad se pensó que la propiedad por pisos debería entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso, y por lo cual debía prosperar la acción *comuni dividundo* por cualquiera de los copropietarios.

El artículo que quedó plasmado con el numeral 951 del Código Civil materia de estudio en este apartado, señala de igual forma lo que se estableció en los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

Posteriormente el artículo 951 sufrió reformas, debido a las necesidades imperantes de la sociedad, y para ello en 1954 se hicieron modificaciones al mismo, donde se estableció textualmente lo siguiente:

“Artículo 951. Cuando 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.

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

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

'Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal y Territorios Federales, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables.'

Por lo señalado, es posible afirmar, que en el siglo XX y de acuerdo a las necesidades de la sociedad es que se empieza a darse una transformación jurídica de la propiedad horizontal o por pisos, ya que el Código Civil en comento tuvo modificaciones significativas a esta forma de propiedad, tanto que fue necesario reformar el artículo 951 y, como consecuencia, crear una Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales, para regular ampliamente los diversos supuestos jurídicos que pudieran presentarse en el régimen que nos ocupa.

Cabe mencionar que el Congreso de la Unión tenía facultades para crear, modificar o reformar la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, pues, ésta regulaba a los territorios federales, sin embargo, hoy en día las cosas han cambiado, dado que con ciertas reformas en la década de los noventa a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos la entidad que concentra a los poderes de la Unión tiene ahora facultades a través de su órgano legislativo -Asamblea de representantes-, para crear, modificar o reformar su propia Ley condominal.

1.3.4 REGLAMENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL DE 2000

Con las reformas que se llevaron a cabo el veinticinco de mayo del año dos mil, mismas que entraron en vigor el primero de junio del mismo año, el Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia federal, tuvo que ser reformado, llevándose a cabo una división del mismo, pues se consideró necesario, debido principalmente a los cambios políticos y sociales de la gran capital de país, que el Distrito Federal tuviera su Código Civil independiente del Federal.

Por tal situación hubo una separación y, el Código vigente de 1928 se dividió en dos; cabe hacer la aclaración, desde nuestro particular punto de vista, que no se crearon dos nuevos Códigos Civiles del año dos mil, en virtud de que no fue abrogado el Código Civil del 28 y que de la lectura del proemio del Código Civil Federal se puede leer textualmente lo siguiente:

" El C. Presidente Constitucional de la República se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

"PLUTARCO ELÍAS CALLES, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

"Que en uso de la facultad que ha tenido a bien conferirme el H. Congreso de la Unión por decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926, y de 3 de enero de 1928, expido el siguiente

ARTÍCULO PRIMERO. Se modifica la denominación del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, y con ello se reforman sus artículos 1º, 1803, 1805 y 1811, y se le adiciona el artículo 1834 bis, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Disposiciones preliminares

Artículo 1. Las disposiciones de este Código regirán en toda la República en asuntos del orden federal."

Es obvio que los anteriores argumentos legales nos dan la razón, ya que el decreto presidencial establece la modificación del nombre, y no la aprobación y creación de un nuevo ordenamiento civil por parte de los legisladores.

Por supuesto que tampoco existe un artículo transitorio en el ahora Código Federal Civil que establezca la abrogación del Código Civil de 1928, por tales argumentos consideramos que no se crearon dos nuevos Códigos Civiles.

Ahora bien, después de haber establecido los argumentos de nuestra postura con relación a la reforma que sufrió el Código Civil del 1928, nos remitimos exclusivamente a nuestro campo de estudio, en donde nos percatamos que no hubo modificación alguna en cuanto al artículo 951 del hoy vigente Código Civil Federal, ya que el régimen condominal se mantuvo intacto, es decir, con el mismo texto legal y en la misma ubicación.

Por tal razón, y en obvias repeticiones, se hace innecesario transcribir textualmente el precepto legal invocado, cuyo rubro y texto ha quedado asentado en el apartado temático anterior; de tal suerte que estamos en la posibilidad de analizar y abordar el Código Civil para el Distrito Federal, que al igual que el presente sufrió las modificaciones legislativas correspondientes, además de haber sido reformado y adicionado en diversos capítulos de su texto legal.

1.3.5 REGLAMENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 2000

En efecto, esta legislación sustantiva civil para el Distrito Federal deriva del decreto de modificación del nombre y división del Código Civil de 1928, del cual

hemos vertido significativos comentarios en el apartado anterior, y ahora aparece con el nombre de Código Civil para el Distrito Federal.

Al igual que el Código Civil Federal se encuentra en su contenido una disposición similar que establece:

* El C. Presidente Constitucional de la República se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

* PLUTARCO ELÍAS CALLES, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

* Que en uso de la facultad que ha tenido a bien conferirme el H. Congreso de la Unión por decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926, y de 3 de enero de 1928, expido el siguiente

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Disposiciones preliminares

Artículo 1. Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito Federal.

Del mismo modo que el Ordenamiento Sustantivo Civil Federal no existe un artículo transitorio que abroge el Código Civil de 1928, por lo tanto, y concluyendo este ordenamiento sigue siendo el mismo y no uno nuevo, como algunos estudiosos pretenden hacer creer.

En esta tesitura por lo que hace a nuestra materia a estudio el artículo 951 de éste ordenamiento para el Distrito Federal si tuvo reformas, que si bien es cierto se mantuvo ubicado en el Libro Segundo, de los bienes; Título cuarto, de la Propiedad; Capítulo VI, de la Copropiedad; y que mantuvo intactos sus primeros tres párrafos, también lo es que su cuarto párrafo fue reformado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

En tal virtud, podemos manifestar que hubo por parte de los legisladores la

inquietud y propuesta de cambiar y reformar el último párrafo, en relación con la Ley de propiedad en condominio de inmuebles, ya que el texto del párrafo anterior, y que era el del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, establecía una ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y territorios federales, lo cual en un ordenamiento local no es posible y coherente, por ello se reformó aduciendo una Ley exclusivamente para el Distrito Federal.

Para explicar lo anterior a continuación se transcribe el texto que actualmente señala el Código Civil en comento, el cual está vigente y que los legisladores han considerado correcto se siga manejando en el campo jurídico en sus lineamientos generales, toda vez que de la lectura que sirvamos darle encontraremos lo ya expuesto en el texto anterior del artículo, con la facultad de crear el mismo ordenamiento reglamentario; pero, con la salvedad de que esa ley reglamentaria sea exclusiva para el Distrito Federal:

"Artículo 951. Cuando diferentes departamentos, viviendas, casa 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.

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

* El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el

departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables".⁶⁹

Como hemos venido subrayando, en este punto, el precepto legal expuesto tiene la misma redacción en sus tres primeros párrafos, sin embargo, el cuarto fue reformado de modo muy poco perceptible, toda vez que se sigue tomando en consideración que la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles, seguirá regulando los derechos y obligaciones de los propietarios, pero solamente en el Distrito Federal, y no en los territorios federales como anteriormente se manifestaba en la redacción.

La reforma a dicho párrafo fue realizada por la Asamblea Legislativa, y es obvio, señalar que si el Código Civil regirá en el Distrito Federal, la ley reglamentaria tendrá que limitarse exclusivamente, en su jurisdicción, sólo a esta demarcación territorial.

No podemos dejar de mencionar que la estructura temática de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, esta conformada por ocho títulos, los cuales se encuentran divididos en diversos capítulos, integrados por ochenta y nueve artículos y cuatro artículos transitorios, ésta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998 y en la Gaceta del Distrito Federal el 7 de enero de 1999, por decreto del entonces presidente

⁶⁹ Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ernesto Zedillo Ponce de León. Posteriormente sufrió modificaciones durante la gestión de Rosario Robles Berlanga, entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, mismas que fueron aprobadas el 28 de diciembre de 1999, y publicadas en la gaceta de gobierno del D.F., en febrero de 2000. Aunado a lo anterior, cabe señalar que la Ley en comento sufrió nuevas reformas en el año de 2003, por decreto publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 16 de enero, siendo modificados o adicionados diversos preceptos legales.

Para concluir con éste punto temático los títulos de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal están bajo los siguientes rubros: Título Primero "De las disposiciones generales", Título Segundo "De la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común", Título Tercero "De la organización y administración de los condominios", Título Cuarto "De las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal", Título Quinto "De los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular", Título Sexto "De la cultura condominal", Título Séptimo " De la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio", Título Octavo " De las sanciones".

1.3.6 REGLAMENTACIÓN JURÍDICA EN EL ESTADO DE MÉXICO

El Código Civil vigente de esta entidad tiene sus antecedentes en el Libro Primero del Código Civil, expedido por el Congreso del Estado de México, mediante decreto número 160 de fecha 15 de enero de 1870, promulgado por el gobernador del Estado Mariano Riva Palacio, el 20 de febrero del mismo año; el Libro Segundo del Código Civil, expedido por el congreso del Estado, mediante decreto número 162 de fecha 19 de enero de 1870, promulgado, el 18 de marzo del mismo año, y el Libro Tercero también del mismo Código, aprobado por el Congreso del Estado, por decreto número 165 de fecha 9 de febrero de 1870, promulgado por el Lic. Valentín Gómez Tagle, gobernador interino del Estado de México, el 21 de junio de 1870.⁷⁰

⁷⁰ Cfr. SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Gerardo. Panorámica legislativa del Estado de México 1824-1978. Toluca, Edo Méx. Pág.94.

Los libros de ese Código Civil contenían diversas materias e instituciones jurídicas como: personas, matrimonio, tutela, paternidad, filiación, minoría de edad, patria potestad, emancipación, división de los bienes, de la propiedad, de la posesión, del usufructo, uso y habitación, servidumbre, formas de adquirir la propiedad, herencias, donaciones, contratos y obligaciones en general, transacciones, compromisos, fianzas, prenda, hipoteca, anticresis, prescripción, etc.

Las disposiciones legales del Código Civil de 1870 fueron reformadas en diversas ocasiones por los decretos que se expidieron en los años de 1873, 1877, 1878, 1880, 1883, 1884, 1889, 1904 y 1909.

A partir de 1909 y con motivo de los sucesos revolucionarios de años subsiguientes, la legislación civil del Estado de México quedó con cierta incertidumbre hasta 1916, tiempo en el que el Primer Jefe del Ejército Constitucionalista Venustiano Carranza expidió un decreto que ordenó la reorganización judicial en todos los Estados, con la única limitación que fuera de acuerdo con sus constituciones y leyes respectivas, mientras se realizaban reformas revolucionarias de unas y otras.

Con motivo de esas disposiciones, el gobernador preconstitucional del Estado, general y doctor Rafael Zepeda, expidió los decretos 1,2,4 de fechas 2,5 y 10 de octubre de 1916, por los cuales se adoptaron en el Estado de México los Códigos vigentes del Distrito Federal, entre ellos el Civil de 1884.

Es de hacer notar que los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 aplicados al Estado de México, fueron tomados del Distrito Federal, por lo tanto, la institución jurídica del régimen condominial tuvo las mismas consideraciones jurídicas que en el D.F., esto es, no variaron su contenido legal, y en obvia situación de repetición no se transcriben los artículos 1120 y 1014 de ambas legislaciones, pues, se encuentran expresos en apartados temáticos anteriores.

En este orden de ideas, en el año de 1936, la XXXIV Legislatura del Estado de

México, mediante decreto número 62, de fecha 23 de diciembre de 1936, promulgado por el entonces gobernador interino Eucario López Contreras, el 30 de diciembre de 1936 y publicado en la gaceta de gobierno el 6 de enero de 1937, se concedieron facultades extraordinarias al Gobierno del Estado, para que dentro del receso de la misma Legislatura, que se iniciaba el primero de enero y terminaba el 31 de agosto de 1937, procediera al estudio y expedición de nuevos Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, según se refiere textualmente en el inciso b del decreto mencionado.

En virtud de esas facultades extraordinarias concedidas al Ejecutivo Estatal, el nueve de agosto de 1937, el entonces gobernador constitucional mexiquense Eucario López Contreras, decretó la adopción en el Estado de México, del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, en materia común, y para toda la república en materia federal, y que correspondía ya entonces al Código Civil de 1928.⁷¹

Sin lugar a dudas, este Código Civil, estableció una adecuación jurídica sustancial al régimen condominal, pues, los legisladores del Distrito Federal habían considerado pertinente ubicar en un nuevo lugar al régimen de propiedad en condominio o propiedad horizontal, en virtud de su naturaleza jurídica (de servidumbre a modalidad de la propiedad); de tal modo que los legisladores del Estado de México, siguiendo a sus homónimos del Distrito Federal, lo ubicaron en el Título Quinto, primera parte, de las modalidades del derecho de propiedad, capítulo único, de la copropiedad, sin embargo, siguieron manteniendo el mismo texto legal de 1884.

Así pues, este Código Civil estuvo vigente en el Estado de México, hasta el año de 1956, al expedirse por la XXXIX Legislatura, el Código Civil del Estado de México, mismo que se contiene en el decreto número 128 de fecha 29 de diciembre de 1956, promulgado en la misma fecha, por el Gobernador Salvador Sánchez Colín,

⁷¹ Exposición de motivos relativa a la adaptación al Estado de México del Código Civil del D.F., de 30 agosto de 1928.

y publicado en la gaceta de gobierno de la Entidad, correspondiente al mismo día, mes y año.

El Código Civil del Estado de México que entró en vigor en el año de 1956, según artículo segundo transitorio, abrogó al Código Sustantivo anterior de la siguiente forma:

" ... ARTICULO SEGUNDO. Quedan derogadas las disposiciones del Código Civil anterior, puesto en vigor por el decreto de 9 de agosto de 1937, en cuanto se opongan al presente código."

El Código Civil, vigente desde el 29 de diciembre de 1956 hasta el 22 de junio de 2002, y publicado en la gaceta de gobierno por orden del gobernador constitucional Salvador Sánchez Colín, dispuso jurídicamente, de igual forma que el Código Abrogado, que el régimen de propiedad en condominio estuviera integrado en el Título Quinto, Primera Parte, denominado "de las modalidades del derecho de propiedad"; del mismo modo se ubicó en un capítulo único, denominado "de la copropiedad"; es el caso que el texto legal del artículo 947, de este ordenamiento, varío sustancialmente en cuanto a sus estructura legal, dado que nos establece en tres párrafos los lineamientos jurídicos de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio en el que existen la propiedad y la copropiedad de los mismos, argumentando en dicho precepto quien tiene el derecho exclusivo de sus bienes y cuales son los de uso común.

El precepto legal invocado, del Código Civil a estudio, tuvo durante su vigencia la siguiente estructura:

LIBRO SEGUNDO. " DE LOS BIENES"

TÍTULO QUINTO. "DE LAS MODALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD"

PRIMERA PARTE. CAPÍTULO ÚNICO. "DE LA COPROPIEDAD"

"Artículo 947. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de, aquel o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, tanos, muros de carga, pozos, patios, fosos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagüe, servidumbre, etc.

'La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división, la parte alcuota de los condueños sobre los elementos comunes del edificio es inseparable del derecho de propiedad exclusiva que les corresponde respecto de los pisos, departamentos, viviendas o locales, solo se podrá enajenar gravar o embargar la parte alcuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad exclusiva.

'Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento de condominio y administración y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo".

Como se ha podido observar de la redacción del precepto legal invocado, el artículo 947, tuvo una análoga regulación jurídica en relación con el artículo 951 del Código Civil para Distrito Federal, ya que se expresaban, en similitud, los mismos aspectos y lineamientos jurídicos del régimen de propiedad en condominio, pero con diferente redacción.

En consecuencia, se puede apreciar, del contenido del artículo 947, que se facultó a la autoridad competente para que expidiera un Reglamento que regulara en forma más profunda y detallada esta materia, por lo que hace a los derechos y obligaciones de los propietarios, ahora llamados condóminos, debido al

incremento de inmuebles que en ese tiempo adoptaron como régimen legal el condominio.

El ordenamiento reglamentario del régimen de propiedad en condominio no fue elaborado inmediatamente, sino que fue hasta el año de 1961 que se dispuso que fuera creado, para complementar al artículo 947 del Código Civil del Estado de México, el cual fue expedido por el entonces gobernador de la Entidad Gustavo Baz, el 23 de octubre de 1961, publicado el 8 de noviembre y vigente a partir del 9 de noviembre del mismo año; por lo que es de explorado derecho y de sobra conocido que su estructura temática y textual estuvo organizada en siete capítulos, cuarenta y ocho artículos y dos artículos transitorios, estando vigente hasta el año 2002, en virtud de haberse creado la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México y haberse abrogado como consecuencia el reglamento en comento; los rubros de los siete capítulos del Reglamento del artículo 947 del Código civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio fueron los siguientes: Capítulo Primero " De la propiedad en condominio", Capítulo Segundo "De los bienes propios y de los bienes comunes", Capítulo Tercero "Del reglamento de condominio y administración", Capítulo Cuarto "Del administrador y de las asambleas", Capítulo Quinto "Gastos, obligaciones fiscales y controversias", Capítulo Sexto "De los gravámenes", Capítulo Séptimo "Destrucción, ruina y reconstrucción del edificio".

En nuestros días el Reglamento Condominal del Estado de México ha sido abrogado por los artículos transitorios de la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México. Además de haber sido abrogados y reformados otros ordenamientos jurídicos que regulaban el régimen en comento, mismos que nos pasaremos a referir en el capítulos subsecuentes.

Como hemos podido observar en el desarrollo histórico del régimen de propiedad en condominio, es hasta nuestros días cuando encontramos un mayor número de disposiciones legales sobre esta institución, dado que en la actualidad por la gran proliferación de inmuebles que se constituyen bajo esta modalidad, ha adquirido una mayor importancia su contenido jurídico, en virtud de la gran utilidad que

presenta al Estado y a la sociedad el mejor aprovechamiento de los espacios para vivir; en este orden de ideas y siguiendo el orden temático de nuestro índice abordaremos la naturaleza jurídica del régimen condominal.

1.4 NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La naturaleza jurídica nos permite ubicar con exactitud, la rama jurídica a la cual pertenecen las instituciones, figuras o preceptos legales a estudio; determinar sus obligaciones y derechos; saber qué elementos o requisitos debe reunir y sobre todo, lo que a esa institución le corresponde, según sus características en el Derecho.

Esto es así por que se busca la esencia de cada figura jurídica, lo que es en el derecho, lo primordial de cada institución; la naturaleza jurídica significa ubicar en la ciencia del Derecho, el acto jurídico, el contrato, la institución o la situación jurídica que estemos tratando.

El determinar la naturaleza jurídica, verbi gracia, del régimen de propiedad en condominio, nos permitirá quitarnos la venda de la ignorancia, toda vez que podremos determinar su esencia mediante elementos científicos, intelectuales y juicios valorativos que permitirán no realizar afirmaciones temerarias, sino ventilar argumentos sólidos, fundamentados y razonados que permitan sostener lo que es en el derecho; para ello recurriremos al uso de la sistemática jurídica y de la técnica jurídica, disciplinas elementales de la Jurisprudencia técnica, que permiten determinar de manera certera cual puede ser la naturaleza del régimen condominal, ya que se han ventilado diversos criterios y doctrinas a lo largo de su historia jurídica, lo cual, sin lugar a dudas, permite valorar, criticar, argumentar y analizar sobre cada uno de los supuestos legales que se han dado hasta nuestros días.

Los estudiosos del derecho han tratado de establecer mediante sus investigaciones cuál es verdaderamente la naturaleza jurídica de la propiedad

horizontal por pisos, o bien, del régimen de propiedad en condominio, en tal virtud, tomaremos en consideración las diversas teorías y criterios que sobre estas instituciones jurídicas se han manifestado y que para efectos del presente bosquejo se abordarán las siguientes:

- A. Teoría de la Servidumbre.
- B. Teoría del derecho de superficie.
- C. Teoría de la Sociedad.
- D. Teoría de la Enfiteusis y del usufructo
- E. Teoría de la Copropiedad o comunidad.
- F. Teoría de la propiedad.

A. Teoría de la Servidumbre.

Esta teoría, desde el punto de vista de Hernan Racciatti, pretende hacer ver que la propiedad por pisos, o bien, el régimen de propiedad en condominio, es el resultado de una combinación de la propiedad individual y la servidumbre. Cabe hacer aquí la aclaración, que por servidumbre debemos entender, según el autor, los objetos que se encuentran en un uso común como las escaleras, los patios, las puertas, azoteas, etc., punto en el cual no estamos de acuerdo, toda vez que los consideramos parte de la copropiedad.

En este mismo orden de ideas, la propiedad individual es el derecho que tiene el dueño en cada piso o departamento.

Diversas legislaciones, como el Código Napoleón, el Código Italiano de 1865, el proyecto de Código español de 1851, nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, además de otras legislaciones extranjeras, han colocado la figura de la propiedad por pisos en Títulos y Capítulos referentes a la Servidumbre. Sin embargo, esta situación, para algunos tratadistas, como Charles Delombe, Coppa Zucari, Jean Marie Pardessus, no es coherente, ni fundamenta la naturaleza, ya que manifiestan que la naturaleza jurídica no se le puede dar en virtud de haber colocado la figura en un apartado jurídico X, dentro de la legislación. Si bien es

cierto que los Códigos mencionados incluyeron la figura materia de estudio en la Servidumbre, también lo es que de esta forma no se manifiesta la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o departamentos.

Pero Emilio Pacific-Mazzoni, aún en contra de los doctrinarios mencionados, ha seguido la teoría de la Servidumbre al señalar que los muros maestros, si forman parte de esta figura jurídica, para ello manifiesta que en un inmueble al darse la división por pisos, y tener por ejemplo dos dueños en uno de los niveles, estos comparten los muros maestros o divisorios de sus departamentos, por lo que considera que hay una servidumbre que explica la naturaleza jurídica, ya que cada uno tiene el pleno dominio de su departamento, pero comparte el muro maestro que divide a ambos. Sin embargo considera que hay otras cosas que son de uso común que no están en servidumbre, como es el caso de escaleras, techos, azoteas, etcétera; a éstas las considera en copropiedad.

Por lo vertido, los doctrinarios han realizado críticas a esta postura de Pacific-Mazzoni, para ello han cuestionado y hecho señalamientos que diluyen la posibilidad de encontrar en esta figura su naturaleza jurídica, por ejemplo:

- a) De modo ordinario los techos, pisos, azoteas, escaleras y muros no están atribuidos a una sola persona de forma exclusiva, no se puede afirmar que el derecho de utilización recaiga sobre el departamento del otro. Por lo tanto, no hay servidumbre.
- b) Hernán Racciatti, señala que la servidumbre implica un desmembramiento del derecho de propiedad, lo cual no ocurre en la propiedad por pisos o departamentos.
- c) Otra crítica que ha dejado, en claro, que la Servidumbre no explica la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, es la que menciona que la servidumbre requiere de dos inmuebles distintos, para cumplir con su finalidad; y en la propiedad por pisos el derecho de los condueños se ejercen sobre un mismo inmueble. Para reforzar lo anterior mencionamos textualmente el artículo 1057 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: " 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, predio sirviente". Con lo anterior sería ilógico afirmar que el propietario de un piso o departamento crea que el uso de los bienes comunes (escaleras, patios, muros, etc.) no son de él, es decir, que esta usando bienes ajenos.

Concluyendo, desde nuestro particular punto de vista, no podemos afirmar que la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o departamentos se encuentre sustentada en la teoría de la servidumbre, en virtud de que ha sido duramente criticada y analizada; además de haber sido diluida con fundamentos jurídicos por diversos doctrinarios.

Sin lugar a conceder, estimamos que si la servidumbre fuera la teoría que explicará la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, o bien, del régimen de propiedad en condominio, está se hubiera establecido en la actualidad en los diferentes Ordenamientos Sustantivos Civiles del mundo, pero los legisladores contemporáneos han considerado prudente ubicarla en el capítulo de la copropiedad, toda vez que las escaleras, techos, muros y demás objetos comunes pertenecen pro indiviso a todos los propietarios, en la parte alicuota que les corresponde, por lo que no son objetos ajenos, como lo pretende hacer ver Pacific-Mazzoni.

B. Teoría del derecho de superficie.

El derecho de superficie⁷² era considerado como un derecho real inmobiliario en donde existía un desdoblamiento del dominio de un terreno; donde el dueño del terreno permitía al superficiario plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, con la condición de no causar perjuicios al propietario, el cual podía en cualquier momento realizar construcciones subterráneas con la limitación de no causar detrimento a los derechos del superficiario.

⁷² Cfr. BARBERO, Domenico. Op. Cit. Págs. 303-307.

El Código alemán y helvético siguen la teoría del derecho de superficie, los cuales al prohibir la constitución de derechos superficiarios incluyeron la prohibición de constituir derechos independientes sobre los distintos pisos de un mismo edificio considerando al dominio horizontal como una especie del derecho de superficie.

Sin embargo, Manuel Batlle Vázquez crítica y combate la anterior teoría en virtud de que los Códigos alemán y suizo establecen que el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de la propiedad por pisos, hay más derechos que los de construcción, ya que la utilización de otros elementos desvirtúa y modifica la naturaleza de aquel derecho, como es el caso de que el suelo sea común de los titulares de los pisos.

Concluye Batlle Vázquez diciendo "que pueda ser admitido el derecho de superficie y que en casos aislados pueda el edificio dividido estar asentado sobre suelo ajeno, es muy distinto de que se estime que la esencia de la institución es un derecho superficial".⁷³

C. Teoría de la Sociedad.

Por lo que respecta a esta teoría podemos señalar que ha aparecido en los sistemas jurídicos inglés y americano, estableciendo la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios con la finalidad de conservar o mejorar la casa común; el funcionamiento de tal sociedad se explica de la siguiente manera: los pisos de un edificio se encuentra bajo la propiedad de una persona moral llamada sociedad, en donde los socios se comprometen a proporcionar o entregar en forma de renta, de manera anual, una cantidad económica para los gastos de mejoras del edificio, con el beneficio del aprovechamiento de un departamento, además del uso y disfrute de sus partes comunes.

Desde nuestro particular punto de vista no es posible considerar que la propiedad

⁷³ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op.Cit. Pág. 56.

por pisos o departamentos de un mismo edificio sea una sociedad, ya que en la actualidad cada propietario tiene la propiedad y dominio de su departamento o piso, además del derecho de copropiedad sobre las áreas comunes, lo cual hace ver que la sociedad no es la esencia principal de la institución en nuestro sistema jurídico.

No obstante, se ha presentado en otros países como Bélgica y Francia la conformación de sociedades inmobiliarias, en las que se llega a ser propietario de un cierto número de acciones y no de una parte del inmueble; estas acciones dan derecho de goce exclusivo de un departamento del inmueble, así como el derecho de utilizar las partes comunes, sin embargo, no compartimos la postura, en virtud de que para enajenar el departamento, en esta teoría, se tendría que pedir el consentimiento de los socios, o bien, disolver la sociedad, para posteriormente realizar las operaciones respectivas a efecto de realizar la enajenación.

De lo anterior se desprende que si es posible que exista la propiedad por pisos u horizontal, pero esta aparecerá una vez que la sociedad se haya disuelto, por lo que no es dable la teoría de que la propiedad horizontal sea una sociedad, en virtud de que no se conduce como una forma de división por pisos durante su constitución, dado que la sociedad no es más que un medio para llegar a formar la institución en comento.

D. Teoría de la Enfiteusis y del usufructo.

Para entender esta teoría debemos tener una noción o concepto de lo que se entiende por enfiteusis y usufructo, de tal suerte que podamos estar en aptitud de diferenciar entre cada una de las figuras jurídicas; por lo que hace a la primera entendemos el derecho real, generalmente vitalicio, sobre un fundo ajeno, que concede las facultades de enajenar, usar, gozar y gravar el dominio útil del bien, a cambio del pago de una pensión al dueño, consistente en dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos en la explotación del predio; ahora bien, por lo que respecta al segundo de los conceptos, entendemos por usufructo: el derecho

real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos con la facultad de hacer suyos todos los frutos que produce el bien y con la obligación de mantener en buen estado la sustancia.

Emanuel Gianturco y Alexandre Durantón son los partidarios de que la propiedad horizontal o por pisos tiene su esencia, principalmente, en la enfiteusis y en el usufructo, ya que por analogía pretenden ver la utilización del predio o inmueble por un tercero diferente al propietario, aunque debemos tener presente que esta postura ha sido duramente criticada por Oliverio Bosisio y Hernán Racciatti, argumentado que en la enfiteusis el enfiteuta no tiene la obligación de mejorar el fundo o departamento, y que en el usufructo se tiene un derecho real temporal; sin embargo, creemos, desde nuestro particular punto de vista, que tiene mayor peso específico, para desvirtuar esta teoría, que el inmueble es ajeno, y por lo tanto, no comulga con la idea de propiedad horizontal, ya que en ella existe una propiedad exclusiva por parte de los usuarios, por tales motivos no es posible encontrar la esencia de esta institución en la enfiteusis y el usufructo.

E. Teoría de la Copropiedad o comunidad.

Una de las teorías hoy más aceptada sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal la encontramos en la comunidad de derechos; en tal virtud los estudiosos de la materia han manifestado que es una especie de la copropiedad la cual se puede apreciar desde dos perspectivas prácticas: en la primera se manifiesta una copropiedad donde puede operar la acción *comuni dividundo*; y en la segunda se presenta la existencia de una propiedad exclusiva de un piso o departamento, así como la copropiedad de las partes comunes.

Afirmamos sin entrar en consideraciones doctrinales que la propiedad horizontal encuentra parcialmente su existencia jurídica en la segunda postura, toda vez que en la actualidad no es posible ejercitar la acción de división de la copropiedad (*comuni dividundo*) en el régimen condominal, dado que las partes comunes, como patios, paredes medianeras, jardines, sótanos, escaleras, pasillos, bodegas

etc., son la sustancia más elemental del mismo, es decir, no puede haber división de la copropiedad debido a que esta es necesaria para la utilización de todos; por ello se establece que existe una propiedad particular y exclusiva de cada condómino, así como una copropiedad de las áreas comunes entre todos los titulares de los aprovechamientos, es decir, el uso y disfrute de la comunidad de derechos.

En efecto, aun cuando existan propiedades aparentemente separadas, estas se encuentran indestructiblemente unidas por su ornato, disfrute y por su misma existencia a otras cosas esenciales; en tal virtud, si en un momento se quisiera enajenar, se tendría que incluir o agregar a la propiedad exclusiva de cada copropietario las partes o bienes comunes, dado que son inseparables, como ejemplo podemos señalar las paredes, patios, jardines, escaleras, sótanos, pasillos, etc.

F. Teoría de la propiedad.

Por último, se ha establecido por diversos criterios doctrinales que la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o régimen de propiedad en condominio se encuentra en la teoría de la propiedad, de la cual se ha manifestado una mayor consistencia técnica.

Los estudiosos del derecho han coincidido que en el régimen horizontal existe una amalgama entre la propiedad de un departamento o piso y la comunidad que existe entre los elementos necesarios para el uso y disfrute del mismo. De aquí surge el problema de tratar de definir, sin lugar a dudas, si en el régimen condominal el elemento principal es la propiedad y el accesorio la copropiedad o viceversa.

De acuerdo a los establecido por los doctrinarios españoles, franceses y latinoamericanos la teoría que tiene más consistencia es la que señala que la propiedad es el elemento principal y la copropiedad parte accesoría, así lo establecen las legislaciones de sus Estados.

México ha adoptado esta postura al señalar que el régimen condominal, o propiedad horizontal o propiedad por pisos, es una modalidad de la propiedad, y que no es propiamente una comunidad, aun y cuando en ella existan algunos elementos de la copropiedad.

El supremo tribunal ha establecido que ve en la propiedad de casas por pisos o departamentos como característica predominante, la de una propiedad singular e individual, ya que los elementos comunes, como patios, cimientos y escaleras, por su menor importancia económica y sobre todo por su carácter accesorio o de medio para el fin esencial de que se disfruten las viviendas, no pueden privar a la propiedad de estas de su indicado carácter

Por otro lado la doctrina alemana e italiana se ha inclinado por señalar que el elemento principal de la propiedad horizontal es la copropiedad, así lo han plasmado en sus legislaciones.

Concluyendo el maestro Manuel Borja Martínez ha establecido que "En nuestro derecho positivo se ha considerado a la propiedad horizontal como una institución en la que cada persona es propietaria de su piso, departamento, vivienda o local y copropietaria de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero".⁷⁴

Coincidimos con el maestro Borja Martínez en las afirmaciones expuestas con antelación, en virtud de que los compradores de departamentos, locales, casas o pisos bajo el régimen de propiedad en condominio en la actualidad buscan la propiedad y exclusividad de los mismos, y no las partes accesorias del bien, como son los derechos de aprovechamiento de los bienes comunes, pues, son considerados como elementos secundarios. Importa más para el futuro condómino

⁷⁴ Ibidem. Pág. 257.

su propiedad exclusiva que las partes comunes del bien, ya que en un momento dado si existiera el supuesto de vender lo que enajenaría sería su propiedad, y anexo a él los derechos accesorios de copropiedad.

Del mismo modo vemos, en forma práctica, que en el régimen condómino es más frecuente ver la reparación y mantenimiento que hacen los condóminos a su propiedad exclusiva que a las áreas comunes, que si bien es cierto éstos deben contribuir con cuotas para su mantenimiento, también lo es que primero está el mejoramiento de su departamento, piso, casa o local, antes que el mantenimiento del bien común; por lo tanto, creemos y afirmamos que la teoría de propiedad explica la naturaleza jurídica de esta institución jurídica, es decir, de la misma teoría estableceremos con fundamentos sólidos y razonados la esencia que dentro del derecho tiene esta modalidad de la propiedad.

CAPÍTULO 1

MARCO
CONCEPTUAL
E
HISTÓRICO
DE LA
PROPIEDAD
DE
INMUEBLES
EN
CONDominio

REGÍMENES DE
LA PROPIEDAD

RESEÑA
HISTÓRICA DE LA
PROPIEDAD DE
INMUEBLES
EN CONDOMINIO

ANTECEDENTES DE
LA PROPIEDAD DE
INMUEBLES
CONDominio EN
MÉXICO

NATURALEZA
JURÍDICA DEL
RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN
CONDominio

- PROPIEDAD { DERECHO REAL.
LIMITACIONES.
- COPROPIEDAD { COMUNIDAD.
PARTE ALICUOTA.
- CONDominio { ESTRUCTURA MATERIAL.
RÉGIMEN JURÍDICO.

- ROMA.
- FRANCIA.
- ALEMANIA.
- ESPAÑA.

- CÓDIGO CIVIL DEL D.F. Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.
- CÓDIGO CIVIL DEL D.F. Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F. EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.
- CÓDIGO CIVIL FEDERAL DE 2000.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F. DE 2000.
- CÓDIGOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.

- TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.
- TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.
- TEORÍA DE LA SOCIEDAD.
- TEORÍA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.
- TEORÍA DE LA COPROPIEDAD O COMUNIDAD.
- TEORÍA DE LA PROPIEDAD.

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO ACTUAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN MÉXICO

2.1 LEGISLACIÓN FEDERAL EN MÉXICO

La legislación federal de los Estados Unidos Mexicanos está integrada por diversos ordenamientos legales de aplicación general y obligatoria en toda la República Mexicana, éstos tienen como finalidad regular la conducta de los individuos, de acuerdo a los supuestos jurídicos que en materia federal han establecido los legisladores en las leyes, luego entonces, existe una regulación legal en materia de vivienda y uso de suelo, que de manera indirecta tocan lo relativo al régimen de propiedad en condominio.

En este orden de ideas son variadas las legislaciones federales que tenemos que estudiar y comentar -Constitución, Ley de Asentamientos Humanos, Ley Federal de Vivienda, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal-, con el propósito de encontrar fundamentos, lineamientos, reglas y normas jurídicas respecto del régimen en comento, en tal virtud empezaremos por abordar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La necesidad de la vivienda emerge de las carencias de la población y de su clamor por tener un lugar y techo donde vivir. Su carencia se traduce en una problemática social por las insatisfacciones que provoca y las frustraciones que genera. La vivienda como parte esencial de la estabilidad familiar, tiene una significación directa con la comunidad y con toda la nación.

Es de explorado derecho y de sobra conocido que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por su jerarquía, es el principal ordenamiento jurídico que establece el derecho subjetivo para que las familias puedan adquirir una vivienda, aunque si bien es cierto no señala de que tipo o modalidad, sabemos que en su carácter de marco general se encuentra implícito o tácito, en su contexto legal, el régimen de propiedad en condominio.

Atento a lo anterior, un elemento significativo para la seguridad familiar es el contenido legal del penúltimo párrafo del artículo 4º constitucional, este precepto reviste más que una garantía individual una garantía de tipo social, pues no se ocupa en lo particular sino en lo general al hablar de familias.

Cabe resaltar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el año dos mil sufrió reformas en sus primeros cuatro artículos, es decir, hubo modificaciones y adiciones en el capítulo de las garantías individuales.

En esta tesitura el artículo 4º del texto legal que nos ocupa fue reformado, esto es así por que derogaron el párrafo primero de este precepto legal, sin embargo, no fue afectado el párrafo que nos dispone el derecho a tener una vivienda.

Bajo los anteriores argumentos nuestra Constitución Política establece en el precepto legal invocado, en su párrafo VI, el siguiente texto "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

En este párrafo podemos observar que la familia es en el contexto de este artículo, más que un núcleo de personas, pues el legislador reconoció que si bien la vivienda correspondería en principio a todo ser humano como garantía de su dignidad existencial, también lo es que lo reconoció como integrante de una familia y no en lo particular, optando por prescribir como titular del derecho a la vivienda a toda la familia y no precisamente a todo individuo.

Dentro de este orden de ideas la vivienda es una necesidad familiar básica, de cuya satisfacción dependen la alimentación, la salud y la educación, es por ello un parámetro del desarrollo social de nuestras comunidades.

La política de vivienda en nuestro Estado debe procurar la participación de los sectores público y privado, con la finalidad de superar las carencias que se presentan en los ámbitos urbanos y rurales.

Así pues, en la solución de la problemática habitacional se ha legislado en los niveles de uso de suelo, asentamientos humanos, medio ambiente, financieros, de seguridad social, etc.

Por lo anterior, las acciones que ha seguido el Estado en base al artículo 4º constitucional en el rubro de vivienda, y de las cuales profundizaremos en próximos capítulos, tienden a regular los aspectos de planeación, programación, financiamiento, administración y prestación de estímulos, siempre buscando compaginar las decisiones federales con las estatales y municipales. De lo anterior han sido creadas instituciones y fideicomisos, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, FONHAPO y en la actualidad SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, a la vez que se han definido herramientas legislativas y legales correspondientes a SEDESOL, misma que opera programas habitacionales.

Pues bien, aunque en el párrafo VI del artículo 4º constitucional no se establece textualmente a la vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio, podemos argumentar e interpretar que esta disposición legal encuadra tácitamente todo tipo de viviendas, dentro de ellas las condominales.

Atento a lo expuesto, la Constitución es el marco legal que permite como derecho de todos los mexicanos tener una vivienda, sin importar bajo que régimen se constituya, lo importante es que los habitantes de este país tengan una casa, departamento o espacio digno y decoroso donde vivir.

Por otro lado el artículo 27 constitucional también nos plantea ciertos lineamientos que se deben observar con respecto al régimen en comento; así "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada..."

Del mismo modo, "la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población..."

Se ha sostenido que si bien es cierto el artículo 27 del ordenamiento legal invocado no habla de la vivienda o del régimen de propiedad en condominio, también lo es que este marco jurídico constitucional da la pauta para constituir la propiedad privada y, como consecuencia, construir en los predios regularizados por las leyes de Asentamientos Humanos edificios, viviendas, departamentos, locales o bodegas bajo el régimen de propiedad en condominio, de tal suerte que esta regularización permitirá que los individuos tengan en su vivienda o local todos los servicios públicos que debe prestarles el Estado. Asimismo hemos abordado, en el génesis de esta materia, que el régimen condominal está constituido por dos derechos reales, uno de ellos es la propiedad y el otro la copropiedad, en tal virtud el artículo 27 en su primer párrafo nos fundamenta en base a la propiedad privada el régimen de propiedad en condominio, toda vez que el derecho real de propiedad es el elemento legal que establece su naturaleza jurídica.

Por último, cabe apuntar en este contexto normativo que las personas colectivas o morales (mexicanas o extranjeras; públicas o privadas) tienen el derecho constitucional de adquirir bienes raíces con las salvedades que establece la carta magna, por lo que es dable y permitido que adquieran inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, ya sea para vivienda, comercio o industria. Así como las personas físicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27, párrafo nueve, fracción I, del texto jurídico a estudio.

2.1.2 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Aunado a lo establecido en el artículo 27 constitucional, referente a que en México se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; es que se crea la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual fue publicada durante el gobierno de Carlos Salinas de Gortari, estando vigente desde el año de 1993, consta de nueve capítulos, sesenta artículos y cuatro transitorios.

Esta Ley tiene por objeto: a) Establecer la concurrencia de la Federación, de las Entidades Federativas y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; b) Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y c) Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

En este orden de ideas, por lo que respecta al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se tratará de mejorar el nivel de vida de la población urbana mediante las siguientes acciones: la descongestión de las zonas metropolitanas; la creación y

mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación; la regulación del mercado de terrenos y el de la vivienda de interés social y popular; así como el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población.

Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En efecto, cada nivel político (federal, estatal o municipal) tendrán facultades y atribuciones que la Constitución y la Ley General de Asentamientos Humanos les confiere, con el propósito de cumplir el objeto de la regularización del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, pues, es importante antes de empezar a construir o edificar que los terrenos sobre los cuales se realizarán las obras de construcción se encuentren debidamente regularizados con el fin de que sean destinados a ser centros de población, sean estos rurales o urbanos, con estas acciones se trata de evitar uno de los vicios que por muchos años se ha llevado a cabo: la invasión o paracaidismo. En esta tesitura un conjunto de personas llegan a ocupar ilícitamente zonas protegidas, ya sea en su calidad de reservas naturales, de zonas ejidales, de zonas protegidas de indígenas, de zonas federales, lo cual ocasiona que posteriormente se tengan que regularizar y se les dote de servicios públicos y se destinen a la urbanización, mediante decretos expropiatorios, en favor de la utilidad pública, ocasionando un círculo vicioso, el cual es conocido por los paracaidistas o invasores, que sabiendo el procedimiento ilícito de su actuar llegan a ocupar los terrenos a sabiendas que son propiedad privada o pública. Así pues, los ocupan con la finalidad de que después de algunos años se les regularice y se les dote de los títulos de propiedad, situación muy socorrida por diversas organizaciones sociales.

Por lo anterior, recientemente el Estado ha tomado en cuenta esta Ley General de Asentamientos Humanos con la finalidad de tratar de resolver ese problema de manera conjunta, es decir, con el apoyo y coordinación de los tres niveles de gobierno. Cabe hacer mención que la SEDESOL, tiene un organismo que se encarga precisamente de la regulación de la tierra como es el caso de CORETT, y en el Estado de México se tiene a CRESEM, de los cuales hablaremos en lo particular en el próximo capítulo.

Así pues, los diferentes niveles del gobierno son tomados en consideración por la Ley de la materia, para que: elaboren sus planes de desarrollo urbano y poblacional, se establezcan reservas territoriales para la creación y fundación de nuevos centros urbanos, se promuevan mecanismos de financiamiento para el desarrollo de construcciones y equipamiento de servicios públicos; se regularice la tenencia de la tierra urbana; se proponga la fundación de centros de población; se expidan las respectivas autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

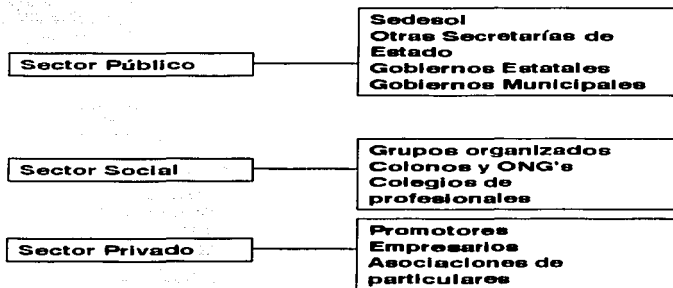
En esta tesitura para cumplir los fines señalados en el artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetarán a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y de los cuales hablaremos con mayor detalle en próximos capítulos.

Por lo anterior, las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos y las demás disposiciones jurídicas aplicables, como la Ley General de Vivienda.

Ahora bien, la fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

Para finalizar, el régimen de propiedad en condominio está inmerso dentro de esta ley, toda vez que se requiere de las autorizaciones y licencias estatales y municipales para constituirse y empezarse a edificar; en tal virtud las autoridades administrativas investigarán y determinarán si el suelo o terreno en el cual se constituirá y construirá el régimen condómino es apto para el desarrollo urbano, por lo cual, sin lugar a dudas, no escapa del contenido de esta Ley Federal.

No podemos olvidar que la Ley General de Asentamientos Humanos, en su capítulo VIII "Del Fomento al Desarrollo Urbano" establece en su artículo 51 que "La Federación, las entidades federativas y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado."



En este orden de ideas, cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo y otros

aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes o programas en la materia, los residentes o vecinos del área que resulten directa o indirectamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Dicho derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, a efecto de no transgredir las garantías de seguridad jurídica que establece la Constitución.

Como hemos visto la Ley General de Asentamientos Humanos encuentra fundamento en el artículo 27 constitucional, así pues, este ordenamiento establece los lineamientos a seguir en materia de asentamientos humanos, centros de población y regularización de la tierra para urbanizar; además establece las reglas de coordinación entre los diversos niveles del poder y los apoyos que deberán dar los diversos sectores del país para el mejoramiento y desarrollo controlado de los centros urbanos.

2.1.3 LEY FEDERAL DE VIVIENDA

La Ley federal de vivienda, es reglamentaria del artículo 4º constitucional. Cuenta con ocho capítulos, sesenta y cinco artículos y tres transitorios. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda la familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

En este sentido el conjunto de instrumentos y apoyos que señala la Ley a estudio, conducirán al desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos estatales y municipales y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general.

Del propio modo los lineamientos generales de la política nacional de vivienda se encuentran contenidos en el artículo 2º del mencionado ordenamiento legal, el cual establece, entre los más importantes, los siguientes:

- a) La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- b) La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;
- c) La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;
- d) La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;
- e) La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;
- f) El impulso a la función de la vivienda como un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros rurales y urbanos de población y de arraigo.

En efecto, las dependencias, entidades y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal que formulen programas o proyectos de vivienda, o bien, lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetas a las disposiciones de la Ley Federal de Vivienda.

Por otra parte, las entidades públicas y organismos descentralizados encargados de ejecutar o financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el Artículo 123 de la Constitución General de la República, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a los que marca la Ley de la materia y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en la Ley de la materia.

Así pues, conforme a lo establecido en la Ley Federal de Vivienda y en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la dependencia en la cual se delega la responsabilidad, en materia de vivienda, es la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), de la cual hablaremos en capítulos subsecuentes junto con sus principales acciones en este sexenio, toda vez que existe recientemente un Plan Nacional de Desarrollo en materia de vivienda, un Programa Nacional de Vivienda y los Planes sectoriales de vivienda, que han resultado muy interesantes durante este periodo presidencial, por las acciones políticas desplegadas por el gobierno federal.

Cabe mencionar que los planes, formulación, coordinación, vigilancia, fomento, lineamientos y demás argumentos jurídicos en materia de vivienda están contenidos en la Ley en comento.

Un punto que es muy importante dentro de la Ley Federal de Vivienda es el relativo a los créditos financieros para habitación, para ello la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las autoridades financieras y crediticias autorizadas expedirán, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables, las reglas y lineamientos para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, para el cumplimiento de los propósitos de esta ley.

Los organismos que ejecuten o financien vivienda para los trabajadores, en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123 de la Constitución General de la República, se registrarán por lo previsto en sus respectivas leyes orgánicas.

Con el fin de beneficiar al mayor número de personas las entidades de la Administración Pública Federal, sólo podrán conceder a una persona, créditos para la adquisición, construcción, ampliación o mejoramiento de una sola vivienda producida con la aplicación de bienes inmuebles o recursos federales.

Para el otorgamiento de créditos o para la asignación o enajenación de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, tendrán los mismos derechos todos los posibles beneficiarios, pero en igualdad de condiciones se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y las que sean sostén de su familia.

Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito, del propio organismo. Será nula y no producirá efecto jurídico alguno la transmisión de vivienda que se haga contraviniendo esta disposición.

Por otra parte, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular o que no la utilice.

En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos, deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo.

En los contratos de otorgamiento de créditos, se podrá pactar la afectación de derechos de los acreditados para el efecto de que, una vez liberado el crédito, la vivienda se constituya en patrimonio de familia, en los términos del Código Civil respectivo.

Los organismos públicos federales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

Otro rubro que es importante tocar es el relativo a la coordinación con los gobiernos estatales y municipales, para tal efecto la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) celebrará acuerdos y convenios de coordinación en los que se establecerán las bases, reglas, fundamentos y lineamientos de la operación administrativa para el apoyo y ejecución de los programas de vivienda estatales y municipales.

En este sentido los convenios y acuerdos de coordinación del gobierno federal con los gobiernos estatales y municipales se referirán a:

- a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas federales de vivienda con los de los Estados y Municipios;
- b) La aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y la forma en que se determine;
- c) La transmisión de suelo urbano o reservas territoriales, para el desarrollo de fraccionamientos populares y programas de vivienda;
- d) La organización y promoción de la producción y distribución de materiales de construcción;
- e) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la producción y mejoramiento de la vivienda en renta;

- f) La asistencia y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- g) La articulación de las normas y tecnología aplicables a las acciones de vivienda;
- h) El apoyo y asistencia a los organismos locales encargados de normar y operar los programas de vivienda y de aquellas medidas que fortalezcan la gestión en los municipios de programas habitacionales;
- i) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda; y
- j) Los criterios para la celebración conjunta de convenios de concertación con las organizaciones sociales y con los particulares.

La Secretaría de Desarrollo Social con base en los convenios y acuerdos de coordinación que se hayan celebrado con los gobiernos de los Estados y los Municipios, llevará a efecto:

- a) Coordinar las acciones de los organismos que participen en la elaboración, ejecución y control de los programas federales de vivienda que se realicen en cada Entidad Federativa; y
- b) Promover ante las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal su intervención conducente, para determinar los apoyos financieros, fiscales, administrativos y, en general, todos aquellos estímulos que procedan para la ejecución de los programas estatales de vivienda.

El Gobierno Federal gestionará ante los gobiernos de las Entidades Federativas la creación de Comités Estatales de Normas y Promoción de Vivienda, que tendrán por objeto apoyar a la producción y mejoramiento de la vivienda. En dichos Comités participarán las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y las de los Estados y Municipios, así como las organizaciones de los sectores privado y social interesados en el desarrollo habitacional que así lo convengan.

Los Comités Estatales de Normas y Promoción de Vivienda, que se establezcan en cada uno de los Estados, tendrán como funciones, entre otras, las de proponer a las autoridades correspondientes:

- a) La adopción de normas y procedimientos para facilitar la división, fusión y retotificación y todas aquellas medidas tendientes al aprovechamiento de áreas urbanas para vivienda;
- b) Las normas de diseño, tecnología, administración y mantenimiento a que se refiere el capítulo V de esta Ley;
- c) Los trámites y procedimientos sencillos para la construcción de vivienda;
- d) Las medidas para el establecimiento y operación de las unidades de producción y distribución de materiales básicos para la construcción;
- e) Los procedimientos de consulta e información que faciliten los acuerdos y convenios de coordinación y concertación que incidan en la materia;
- f) Aquéllas que expresamente se señalen en los convenios de coordinación respectivos; y
- g) Las medidas para que el autoconstructor no sea considerado como patrón para los efectos de pago de cuotas y gravámenes.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal promoverán, dentro de las esferas de sus respectivas competencias, la participación de los sectores social y privado en los procesos de programación, ejecución y evaluación de las acciones habitacionales.

Por lo que hemos observado a lo largo de este apartado temático la Ley Federal en estudio dispone los lineamientos jurídicos que en materia de vivienda se deben observar por el gobierno federal, estatal y municipal, pero principalmente el de coordinación entre los diferentes niveles del poder, para hacer frente al problema actual de escasez de vivienda, utilizando los mecanismos, programas e instituciones que apoyarán de manera significativa a las personas de escasos recursos económicos.

En esta tesitura la planeación juega un papel fundamental dentro de las estrategias políticas, pues en ellas se plantean los objetivos que deberán cumplirse en el corto, mediano y largo plazo, lo cual permitirá una buena organización, dosificación y dirección de los recursos destinados para tal fin.

Para concluir, el régimen de propiedad en condominio está regulado tácitamente por ésta Ley Federal, de tal suerte que los programas y proyectos federales, estatales y municipales contemplarán en sus contenidos al régimen en comento, pues, éste beneficia a todas las personas, principalmente la de escasos recursos económicos, pues, esta modalidad permite la vivienda de interés social y popular, no obstante, abordaremos con mayor amplitud las políticas actuales de vivienda en próximos apartados temáticos.

2.1.4 OTROS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS

Por lo que respecta a otros ordenamientos jurídicos que regulan el régimen de propiedad en condominio a nivel federal, caben destacar los siguientes:

- a) **LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.** La cual no señala abiertamente la regulación, en ningún sentido, del régimen de propiedad en condominio, sin embargo, si establece las facultades de la SEDESOL, pues, en materia de vivienda es la encargada y responsable del Poder Ejecutivo Federal de ejecutar las acciones políticas tendientes a proyectar, planear, coordinar y vigilar el desarrollo de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el desarrollo de la vivienda, incluyendo dentro de estos al régimen condominal. La SEDESOL en el ejercicio de sus funciones, en materia de asentamientos humanos y vivienda, cumple con los lineamientos que le marca la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, su Reglamento Interno, la Ley Federal de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Plan Nacional de Desarrollo y los diversos ordenamientos legales relacionados con la materia.

- b) LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES. En el mismo sentido está Ley no expresa ningún lineamiento sobre el régimen de propiedad en condominio, sin embargo, tiene por objeto regular la organización, funcionamiento y control de las entidades paraestatales de la Administración Pública Federal. Así pues, CORETT, INCOBUSA en su momento, FONAPHO y otros son regulados por este ordenamiento jurídico que de manera indirecta provocan efectos en cuanto al régimen de propiedad en condominio, ya sea en la regulación de la tierra o en el financiamiento de algún crédito para adquirir un inmueble bajo esa modalidad de la propiedad. Cabe mencionar que está Ley señala que el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, se regirán por sus leyes específicas en cuanto a las estructuras de sus órganos de gobierno y vigilancia, pero en cuanto a su funcionamiento, operación y control, en lo que no se oponga a aquellas leyes específicas, se sujetarán a las disposiciones de la presente Ley.
- c) LEY DEL ISSSTE, LEY DEL INFONAVIT Y LEY DEL ISSFAM. Estos ordenamientos jurídicos regulan las prestaciones a que tienen derecho sus trabajadores afiliados, dentro de las cuales se encuentran los créditos hipotecarios, cada ley establece los mecanismos, reglas y bases para poder ser beneficiario de estas prestaciones, por lo que si queremos adquirir una vivienda nueva o usada bajo el régimen de propiedad en condominio podemos hacerlo, siempre y cuando estemos cotizando a cualquiera de las instituciones mencionadas, toda vez que en la actualidad se establece un ahorro, llamado fondo de vivienda en donde se aporta un cinco por ciento de nuestro salario y otro cinco por ciento por el patrón, con lo que se tiene en un cierto plazo la posibilidad de poder solicitar un crédito hipotecario. Para ello una vez adquirido el beneficio se tendrán que seguir la normatividad aplicable al caso para no ser privado la vivienda.

- d) LEY ORGÁNICA DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL. Este ordenamiento jurídico de nueva creación en el año dos mil, contiene los lineamientos jurídicos del nuevo fiduciario de FOVI, por lo que ya no será el Banco de México el que maneje los recursos federales destinados a la vivienda. En este sentido, la nueva Ley no establece de manera directa el régimen de propiedad en condominio, pero SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL destinará los recursos necesarios para el financiamiento de vivienda bajo ese régimen de propiedad, por lo cual resulta importante dentro de las legislaciones federales.

En esta tesitura hemos podido abordar en forma simple y precisa los diversos ordenamientos jurídicos federales que de forma directa o indirecta tratan el régimen de propiedad en condominio, por lo cual consideramos, se ha establecido el marco jurídico indispensable de esta modalidad de la propiedad, de tal suerte que estamos en la posibilidad de entrar al estudio de las leyes ordinarias siguientes en el rango jerárquico (Código Civil, Ley Condominal, Reglamentos, etc.). Ordenamientos que abordan en forma amplia el régimen de propiedad en condominio, las cuales, sin lugar a dudas, son derivadas o reglamentarias de las leyes federales.

2.2 LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN LAS PARTES INTEGRANTES DE LA FEDERACIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

En este apartado temático estableceremos los ordenamientos jurídicos que regulan actualmente el régimen de propiedad en condominio, en las entidades federativas de nuestro país, toda vez que en nuestros días la constitución de este régimen se ha vuelto significativamente importante en varias regiones de la República Mexicana, por lo que algunas han actualizado sus legislaciones con la creación de una ley, pero en algunas otras solamente se regula en su Código Civil,

sin más preámbulo pasamos directamente a señalar, en el siguiente cuadro, las legislaciones de las entidades federativas que nos regulan esta modalidad de la propiedad:

ENTIDADES FEDERATIVAS	LEGISLACIONES QUE REGULAN EL CONDOMINIO	AÑO
1. AGUASCALIENTES.	CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES	1994 +++
2. BAJA CALIFORNIA NORTE	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA	1973 +++
3. BAJA CALIFORNIA SUR	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR	1996 +++
4. CAMPECHE	LEY DE FRACCIONAMIENTOS UNIDADES HABITACIONALES CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE	1980 +++
5. COAHUILA	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE COAHUILA	1973 +++
6. COLIMA	LEY DE CONDOMINIOS, REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL	1981 +++
7. CHIAPAS	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE CHIAPAS	1998 +++
8. CHIHUAHUA	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	1974 +++
9. DISTRITO FEDERAL	LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	1998 +++
10. DURANGO	CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE DURANGO	1994 +++
11. GUANAJUATO	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO	1967 +++
12. GUERRERO	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO	1956 +++
13. HIDALGO	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO	1979 +++
14. JALISCO	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO	1995 +++
15. MÉXICO	LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL EDO DE MEXICO Y REGLAMENTOS GENERALES DEL CONDOMINIO POR CADA MUNICIPIO	2002 +++ ?
16. MICHOACÁN	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN	1973 +++
17. MORELOS	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS	1994 +++

18. NAYARIT	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT	? +++
19. NUEVO LEÓN	LEY QUE REGULA EL CONDOMINIO DE EDIFICIOS EN NUEVO LEÓN	1993 +++
20. OAXACA	LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA Y REGLAMENTO DE LA LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA	1988 +++ 1992 +++
21. PUEBLA	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	1986 +++
22. QUERÉTARO	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO	1990 1992
23. QUINTA ROO	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO	1980 +++
24. SAN LUIS POTOSÍ	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE SAN LUIS POTOSÍ	1966 +++
25. SINALOA	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SINALOA	1973 +++
26. SONORA	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SONORA	1993 +++
27. TABASCO	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO	1997 +++
28. TAMAULIPAS	LEY DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS	1965 +++
29. TLAXCALA	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TLAXCALA	1978 +++
30. VERACRUZ	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-Llave	1988 +++
31. YUCATAN	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATAN	1962 +++
32. ZACATECAS	CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE ZACATECAS	1996 +++

Fuente: Realizado por el autor de este trabajo

2.2.1 ESTADOS DE LA FEDERACIÓN QUE SOLAMENTE SU CÓDIGO CIVIL REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Sin duda alguna las legislaciones estatales han regulado el régimen de propiedad en condominio, no obstante, lo amplio y extenso de los ordenamientos jurídicos y

de las Entidades Federativas que lo regulan, hemos considerado prudente manejar solamente algunos de sus aspectos, dado que en casi todas las legislaciones existe similitud y analogía entre sus preceptos legales, por lo que no es oportuno hacer un estudio profundo y exhaustivo de cada legislación, debido a la repetición constante de ideas. Por lo anterior pasamos a señalar y distinguir brevemente los Estados que tienen su regulación condominal en el Código Civil.

BAJA CALIFORNIA SUR, regula el régimen condominal en su Código Civil del 19 de julio de 1996, en el Libro Segundo, título IV, capítulo VI denominado "de la copropiedad", que va del artículo 943 al 984. Luego entonces, el artículo 956 nos habla específicamente del condominio en cuatro párrafos que establecen 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 estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute."

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

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

"Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad,

por las de compraventa correspondientes, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables".

Este ordenamiento, consta de 2979 artículos y cinco transitorios. El Código entró en vigor el 15 de junio de 1997, abrogando todas las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal.

CHIHUAHUA, regula el régimen de propiedad en condominio en su Código Civil del 23 de marzo de 1974, en el Libro Segundo "de los bienes", título IV "de la propiedad", mismo que se encuentra estructurado temáticamente en su capitulado de la siguiente forma: Capítulo VII "del Régimen de Propiedad en condominio", capítulo VIII "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común", capítulo IX "de las asambleas y del administrador", capítulo X "del reglamento del condominio y administración", capítulo XI "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias", capítulo XII "de los gravámenes", y capítulo XIII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio", los cuales van de los artículos 942 al 981, es decir, existe dentro del Código Sustantivo Civil una completa fundamentación, reglamentación y regulación sobre este régimen de propiedad.

Bajo los anteriores preceptos cabe mencionar que el artículo 943, del ordenamiento sustantivo civil de la entidad mencionada, en sus últimas líneas dispone que "... Los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate y por las disposiciones de este Código". En el mismo sentido el artículo 977, dispone que. " Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este Código, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento, o a los Tribunales competentes".

Como se puede apreciar de los artículos mencionados no se habla de ley condominal, ya que no ha sido creada en esta entidad, sino del Código Civil o del reglamento interior del condominio.

El Código Civil entró en vigor 20 días después de su publicación, abrogando al Código Sustantivo Civil de 1941, y además contiene un total de 2936 artículos y ocho transitorios.

GUANAJUATO, regula el régimen de propiedad en condominio en su Código Civil de 1967, en el Libro Segundo "de los bienes", Título Cuarto "de la comunidad de bienes", capítulo II "de la copropiedad forzosa"; por lo que su estructura temática quedó expresada, en el ordenamiento invocado, de la siguiente manera: Parte primera "disposiciones generales, parte segunda "de los bienes propios", parte tercera "de los bienes comunes, parte cuarta "del reglamento del condominio y administración", parte quinta "de la asamblea y el administrador, parte sexta "de las controversias, y la parte séptima "del seguro, destrucción, ruina y reconstrucción del edificio"; mismos que van de los artículos 972 al 1036; es decir, en estos apartados se regula de manera completa el régimen de propiedad en condominio.

Cabe mencionar que el artículo 1971 del Código Civil invocado dispone que "Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiese establecido el régimen de copropiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento interno de condominio y por las disposiciones de la sección segunda del Código Civil.

En el mismo sentido el artículo 1981 dispone que "El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de este Código y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el Reglamento de Condominio y Administración, mencionado en el artículo 974".

Por lo anterior, podemos observar y deducir que no existe ley condominal en el Estado, por lo cual los condóminos y autoridades se tienen que remitir, para resolver sus diferencias y problemas, a los textos jurídicos mencionados.

Éste Código cuenta con 3035 artículos y once transitorios; entró en vigor el 15 de julio de 1967, abrogando la legislación civil anterior. Ha sido actualizado hasta el año de 2001.

JALISCO, regula el régimen de propiedad en condominio en su Código Civil del año de 1995, en el Libro Tercero "de los bienes, su propiedad y sus diferentes manifestaciones", título sexto "del condominio"; el cual se encuentra estructurado temáticamente, en sus capítulos, del siguiente modo: Capítulo I "prevenciones generales" (artículos 1001-1010 bis); capítulo II "de la administración" (artículos 1011- 1013 bis); capítulo III "del consejo de administración" (artículos 1014-1018); capítulo IV "de las asambleas" (artículos 1019-1025); capítulo V "de las cuotas" (artículos 1026-1030); capítulo VI "de las controversias (artículos 1031-1033); capítulo VII "de la destrucción y extinción" (artículo 1034); capítulo VIII "de los condominios habitacionales duplex" (artículos 1035-1038). Así pues, el Código Civil cuenta con un total de 3134 artículos.

Es importante mencionar que el Código Civil actual abrogó la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles Reglamentaria del Artículo 986 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, a través del decreto número 12006, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 11 de abril de 1985.

PUEBLA, regula el régimen de propiedad en condominio en su "Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla" del año de 1986, el cual se encuentra contemplado en el Libro Tercero "de los bienes", capítulo X "Régimen de propiedad en condominio"; en esta tesitura el capítulo se encuentra estructurado por las siguientes secciones: Sección primera "disposiciones generales" (artículos

1116-1127); sección segunda "bienes propios y bienes comunes" (artículos 1128-1146); sección tercera "administrador y asambleas" (artículos 1147-1153); sección cuarta "reglamento de condominio y administración" (artículos 1154-1157); sección quinta "gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 1158-1161); sección sexta "gravámenes" (artículos 1162-1164); sección séptima "destrucción, ruina y reconstrucción del edificio" (artículos 1165-1166); y sección octava "condominio de mercados" (artículos 1167-1186).

Cabe mencionar que el artículo 1133, del mencionado ordenamiento legal dispone que "El condómino que abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones, las escrituras de que tratan los artículos 1118 y 1123 y el reglamento de condominio y administración". De igual modo el artículo 1135 señala que: "El propietario de un local puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones que establezcan las leyes, las escrituras a que se refieren los artículos 1118 y 1123 y el reglamento de condominio y administración respectivo".

Como se puede apreciar el Código no dispone la creación de una ley condominal, sino que se remite, en el caso de los supuestos mencionados, a los textos u ordenamientos señalados en estos preceptos legales. Este Código Civil cuenta con 3550 artículos y tres transitorios.

QUERÉTARO, regula el régimen de propiedad en condominio en su Código Civil del Estado de Querétaro, del año de 1990, en su artículo 926, el cual de manera general se adhiere a las disposiciones de la copropiedad, manejada de los artículos 912 a 994, capítulo VI "de la copropiedad", título IV "de la propiedad", Libro Segundo "de los bienes". Así pues, la legislación sustantiva civil queretana, en cuanto al régimen de propiedad en comento, es análoga a la de las demás entidades señaladas. Cabe mencionar que actualmente toda su regulación se encuentra en el Código Urbano de la Entidad, el cual abrogó a la Ley condominal.

QUINTANA ROO, regula el régimen de propiedad en condominio en su "Código Civil para el Estado de Quintana Roo" del 10 de agosto de 1980, el cual se encuentra reglamentado en la parte especial denominada "del derecho patrimonial", en su libro primero "de la cuarta parte especial de los bienes, de la posesión, y de los derechos reales"; en el título sexto "del régimen de propiedad inmueble en condominio", éste título se encuentra dividido en capítulos, los cuales están estructurados temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 2004-2015); capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 2016-2037); capítulo III "de las asambleas y del administrador" (artículos 2038-2047); capítulo IV "del reglamento del condominio" (artículo 2048); capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 2049-2057); capítulo VI "de los gravámenes" (artículos 2058-2061); y capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 2062-2065).

Cabe mencionar que el Artículo 2009, del ordenamiento legal mencionado dispone que: "Los derechos y obligaciones de los propietarios, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por las disposiciones de este título y por las demás relativas de este código y de otras leyes que fueren aplicables".

Por lo anterior, no existe en Quintana Roo ley condominal, de tal suerte que los condóminos y autoridades se tienen que remitir a los textos y ordenamientos señalados. Éste Código cuenta con 3207 artículos y seis preceptos transitorios.

TABASCO, regula el régimen de propiedad en condominio en su "Código Civil Para el Estado Libre y Soberano de Tabasco" del año de 1997, el cual se encuentra reglamentado en su Libro Segundo "de los bienes y de los derechos reales", título quinto "de la propiedad", capítulo VIII "de la propiedad horizontal", que van de los artículos 1098 al 1129.

Cabe mencionar que es la única entidad que denomina al régimen condominal como propiedad horizontal.

Este Código cuenta con un total de 3279 artículos y tres transitorios. Además abrogó al Código Civil del Estado de Tabasco, del año de 1951.

TLAXCALA, regula el régimen de propiedad en condominio en su "Código Civil del Estado de Tlaxcala" del 20 de octubre de 1976, el cual se encuentra reglamentado en su Libro Tercero "de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones", título quinto "de la copropiedad", capítulo II "del régimen de propiedad en condominio", capítulo que va de los artículos 923 al 978. En este orden de ideas la estructura temática se encuentra dividida en las siguientes secciones: sección primera "disposiciones generales" (artículos 923-929); sección segunda "derechos y obligaciones de los propietarios" (artículos 930-950); sección tercera "de la administración y de las asambleas" (artículos 951-957); sección cuarta "relaciones fiscales y controversias" (artículos 958-960); sección quinta "del condominio de mercados" (artículos 961-976); y sección sexta "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 977-978).

Cabe mencionar que el artículo 931 del ordenamiento legal citado dispone que: "El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, podrá usar, gozar y disponer libremente de él, con las limitaciones que establece este Código y con las demás que señale el Reglamento de Condominio y Administración".

Como se puede apreciar, en esta Entidad Federativa no se dispone la creación de una ley condominal, sino que solamente se estará a los contenidos jurídicos expresados en el precepto legal. Éste Código cuenta con un total de 3078 artículos y ocho transitorios.

Para finalizar, debemos mencionar que las Entidades Federativas descritas han desarrollado y abordado en su Código Civil los lineamientos que deben seguirse

para regular el régimen de propiedad en condominio en cada uno de sus Estados, sin embargo, como hemos notado algunas legislaciones se han actualizado y otras se han quedado rezagas, por lo cual hace falta que los congresos locales hagan las adecuaciones necesarias, a efecto de poder estar acordes con las necesidades actuales.

2.2.2 ESTADOS DE LA FEDERACIÓN QUE TIENEN VIGENTE UNA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Al igual que el apartado temático anterior, en este solamente distinguiremos y precisaremos las Entidades Federativas que regulan su régimen de propiedad en condominio en una Ley, creada especialmente para tal efecto.

BAJA CALIFORNIA NORTE, regula el régimen de propiedad en condominio en una Ley denominada "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA", misma que abrogó la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de trece de enero de 1965. Fue publicada en 1973 y actualizada hasta 1997. Consta de siete capítulos, 43 artículos y 3 transitorios. Así pues, los capítulos del ordenamiento citado se organizan de la siguiente forma: Capítulo I "del régimen de propiedad en condominio", capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común", capítulo III "de las asambleas y el administrador", capítulo IV "del reglamento del condominio", capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias, capítulo VI "de los gravámenes", capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio".

CAMPECHE, regula el régimen de propiedad en condominio en la "LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE"; tal

legislación fue publicada el 15 de mayo de 1980. El régimen se encuentra inscrito en el Título IV, denominado "del régimen de propiedad en condominio de inmuebles". Consta de cinco capítulos que van de los artículos 67 al 110. En este orden los capítulos son nominados de la siguiente forma: Capítulo I "de la propiedad en condominio", capítulo II "de los bienes privativos y de los comunes", capítulo III "de la administración del condominio", capítulo IV "de las cargas y obligaciones de los condóminos", y por último el capítulo V "de los gravámenes y afectaciones materiales del condominio".

Esta Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y tiempo compartido, está constituida por seis títulos, divididos en diversos capítulos, con más de cien artículos y tres transitorios. Además abrogó todas las disposiciones reglamentarias relativas al tema.

COAHUILA, regula el régimen de propiedad en condominio en la "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE COAHUILA". Este ordenamiento fue creado en 1973, y ha sido reformado frecuentemente. Consta de 7 capítulos, 42 artículos y tres transitorios. En esta tesitura los capítulos de los cuales se estructura esta Ley se denominan: Capítulo I "del régimen de propiedad en condominio", capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común", capítulo III "de las asambleas y del administrador", capítulo IV "del reglamento del condominio", capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias", capítulo VI "de los gravámenes", capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio".

Cabe mencionar que el Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, del año de 1999, establece seis artículos sobre el condominio, en su libro cuarto "de los bienes de los derechos reales y de la posesión"; título tercero "de las diferentes clases de derechos reales", capítulo I "de la propiedad"; sección sexta "de la copropiedad", subsección segunda "del régimen de propiedad en condominio", artículos 1494 al 1499. Así pues, del artículo 1499 se desprende la creación de la

Ley en comento, dado que dispone lo siguiente: "Los derechos y las obligaciones de los propietarios a que se refieren los dos preceptos anteriores, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por las disposiciones de esta subsección y por las demás relativas de este código y de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Coahuila".

COLIMA, regula el régimen condominal con la "LEY DE CONDOMINIOS, REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL". Esta Ley fue publicada el 31 de octubre de 1981 entrando en vigor al día siguiente. Durante las reformas fue modificado el artículo 947 del Código Civil de esa entidad, para dar paso a la creación de la Ley en comento, la cual consta de siete capítulos, 44 artículos y tres transitorios. De esta forma los capítulos han sido estructurados de la siguiente manera: Capítulo I "de los condominios", capítulo II "de los bienes propios y comunes", capítulo III "del administrador y de las asambleas", capítulo IV "del reglamento del condominio", capítulo V "gastos, obligaciones fiscales y controversias", capítulo VI "de los gravámenes", capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio".

Atento a lo anterior el artículo 947, tercer párrafo, del Código Civil del Estado señala la fundamentación de la Ley en comento disponiendo que: "...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por la escritura en que se hubiere establecido el régimen de propiedad por las de compra-venta correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por las disposiciones del Código Civil y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este Artículo".

CHIAPAS, regula el régimen de propiedad en condominio en su "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE CHIAPAS" del año de 1998, la cual se encuentra estructurada

temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 1-2); capítulo II "tipos y clasificación de desarrollos habitacionales en régimen de propiedad en condominio" (artículos 3-8); capítulo III "de la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio" (artículos 9-21); capítulo IV "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 22-38); capítulo V "de los gravámenes" (artículos 39-40); capítulo VI "de las asambleas, del administrador y del comité de vigilancia" (artículos 41-48); capítulo VII "del reglamento del bien inmueble en condominio" (artículo 49); capítulo VIII "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 50-59); capítulo IX "destrucción, ruina y reconstrucción del bien inmueble en condominio" (artículos 60-61); capítulo X "régimen de bienes inmuebles en condominio para mercados o plazas comerciales" (artículos 62-77).

En esta tesitura cuenta con un total de 77 artículos y tres artículos transitorios.

En este orden de ideas la actual Ley de la materia abrogó, según artículo segundo transitorio, a la "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el estado de Chiapas publicada en el periódico oficial del estado fecha 21 de diciembre de 1977.

Cabe mencionar que la actual Ley en comento deriva jurídicamente del artículo 940, cuarto párrafo, del Código Civil del Estado de Chiapas, del año de 1998, el cual dispone: "...Los derechos y obligaciones de los propietarios e interesados jurídicamente a que se refiere este precepto, se regirán por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Chiapas; por la escritura en que se hubiese establecido este régimen especial; por el contrato de compraventa correspondiente; por el reglamento del condominio de que se trate; **por las disposiciones de este Código y por las demás leyes que les fueran aplicables.** El régimen de condominio podrá establecerse sobre oficinas, **mercados, bodegas y cualquier otro bien que sea susceptible de adoptar dicho régimen**".

DISTRITO FEDERAL, regula el régimen de propiedad en condominio en una Ley denominada "LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL". Esta Ley fue Publicada el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Abrogó a la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal del año de 1972. Consta de ocho títulos, tiene un total 89 artículos y cuatro transitorios, aunque cabe mencionar que sufrió en el año de 2003 reformas y modificaciones en su contexto legal.

Así pues, la Ley de la materia se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente forma: Título primero "de la propiedad en condominio de inmuebles", capítulo I "de las disposiciones generales" (artículos 1-2), capítulo II "de la constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad condominal" (artículos 3-14); título segundo "de la calidad de condominio y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común", capítulo I "del condominio y su propiedad exclusiva" (artículos 15-24), capítulo II "de los bienes considerados de propiedad común" (artículos 25-29); título tercero "de la organización y administración de los condominios", capítulo I "de la supremacía y atribuciones de la asamblea" (artículos 31-36), capítulo II "de la administración", sección primera "del nombramiento y facultades de los administradores" (artículos 37-46), sección segunda "del nombramiento y atribuciones del comité de vigilancia (artículos 47-51); título cuarto "de las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal", capítulo I "del reglamento del condominio" (artículos 56-62), capítulo II "de las cuotas previstas para gastos y obligaciones comunes", capítulo III, "de los gravámenes al condominio" (artículos 63-64), capítulo IV "de las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal" (artículos 65-75); título quinto "de los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular (artículos 76-78 bis); capítulo único, título sexto "de la cultura condominal" (artículos 79-82), capítulo único; título séptimo "de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 83-85), capítulo único; título octavo "de las sanciones" capítulo único (artículos 86-89).

Tal ordenamiento jurídico deriva del artículo 951, cuarto párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: "...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones del Código Civil y las demás leyes que fueren aplicables".

GUERRERO, regula el régimen condominal con al "**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO**", del año de 1956. Consta en la actualidad de nueve capítulos, estructurados temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "del régimen de la propiedad y condominio" (artículos 1-9); capítulo II "de los bienes propios y de los bienes comunes" (artículos 10-27); capítulo III "del administrador y de las asambleas" (artículos 28-32); capítulo IV "del reglamento de condominio y de administración" (artículos 33-36); capítulo V "gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 37-43); capítulo VI "de los gravámenes" (artículos 44-45); capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del edificio" (artículos 46-47); capítulo VIII "de la compraventa de condominio" (artículos 48-49); y capítulo IX "régimen de propiedad en viviendas de interés social" (artículos 50-55). Además cuenta con dos artículos transitorios.

HIDALGO, regula el régimen condominal en la "**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO**". Esta Ley consta de seis capítulos estructurados temáticamente de la siguiente manera: capítulo I "del régimen de propiedad en condominio" (artículos 1-15); capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 16-34); capítulo III "de las asambleas y del administrador" (artículos 35-41); capítulo IV "del reglamento del condominio" (artículos 42-46); capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 46-54); capítulo VI "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 55-56). Esta vigente desde 1979 y tiene dos artículos transitorios.

MÉXICO, regula el régimen condominal con una ley denominada "LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO", que abrogó al Reglamento de Inmuebles en condominio del Estado de México de 1961, fue publicada el 11 de abril de 2002 y entró en vigor el 11 de julio del mismo año. Consta en la actualidad de ocho capítulos, 61 artículos y tres transitorios. En este orden la estructura temática de los capítulos quedó integrada de la siguiente forma: Capítulo primero "disposiciones generales", capítulo segundo "del régimen de propiedad en condominio", capítulo tercero "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común", capítulo cuarto "de la administración de los condominios", capítulo quinto "de los gastos, gravámenes y contribuciones", capítulo sexto "destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio", capítulo séptimo "de las autoridades", capítulo octavo, título primero, "de las sanciones", título segundo, "del procedimiento de art. . .", y título tercero "de la mediación y conciliación".

Por último, esta ley es reglamentaria del artículo 5.168 del Código Civil del Estado de México, denominado "Reglamentación de la copropiedad en condominio" que dispone textualmente lo siguiente: "Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio, por este Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México".

MICHOACÁN, regula el régimen condominal con una "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN" del año de 1973, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I "del régimen de propiedad en condominio" (artículos 1-12); capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 13-31); capítulo III "de las asambleas y del administrador" (artículos 32-38); capítulo IV "del reglamento de condominio y administración" (artículos 39-41); capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales o controversias"

(artículos 42-48); capítulo VI "del condominio de mercados y de obras destinadas a servicios semejantes" (artículos 49-67); capítulo VII "de los gravámenes" (artículos 68-69); capítulo VIII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 70-72). Además cuenta con dos artículos transitorios.

Cabe mencionar que el artículo que da fundamento al texto legal invocado es el 868 del Código Civil de la Entidad Federativa.

Así pues, cabe mencionar que el artículo primero transitorio abrogó la "Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales", de fecha 3 de abril de 1957 publicada en el suplemento al Periódico Oficial del Estado de fecha 11 de abril de 1957.

MORELOS, regula el régimen condominal con la "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS" del año de 1994, la estructura temática de este ordenamiento está constituida de la siguiente manera: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 1-3); capítulo II "del régimen de condominio" (artículos 4-12); capítulo III "de los bienes propios y de los bienes comunes" (artículos 13-25); capítulo IV "de la administración" (artículos 26-28); capítulo V "de las asambleas" (artículos 29-34); capítulo VI "del reglamento de condominio" (artículos 35-38); capítulo VII "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 39-45); capítulo VIII "de los gravámenes" (artículos 46-47); capítulo IX "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 48-49); capítulo X "condominio de mercados" (50- 53). Además cuenta con tres artículos transitorios.

En esta tesitura debemos mencionar que la Ley de la materia deriva, y encuentra fundamento, de las disposiciones contenidas en el Código Civil de 1993, para tal efecto transcribimos los siguientes artículos: "artículo 1108. Requisitos y formalidades. La constitución del régimen de condominio se hará por el o los propietarios del inmueble cumpliendo los requisitos y formalidades que establezca

la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el estado de Morelos, la que, además, regulará la modificación y extinción del régimen, así como el funcionamiento y administración de los bienes sujetos al condominio". En el mismo sentido el "artículo 1109. Marco jurídico. los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las escrituras constitutivas del régimen; por las de compraventa correspondientes; por el reglamento del condominio; por la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el estado de Morelos; por las disposiciones de este código y por las demás leyes que fueren aplicables".

Cabe destacar que esta Ley abrogó a la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales del Estado de Morelos", de fecha 24 de diciembre de 1956 y publicada el día 26 de diciembre del mismo año.

NAYARIT, regula el régimen de propiedad en condominio con la "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT": la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 1-7); capítulo II "de las disposiciones relativas a los condominios y de los bienes de propiedad individual y común" (artículos 8-20); capítulo III "de los condominios construidos por organismos públicos" (artículos 21-25); capítulo IV "de las asambleas" (artículos 26-28); capítulo V "del administrador" (artículos 29-31); capítulo VI "del comité de vigilancia" (artículo 32); capítulo VII "el reglamento del condominio" (artículo 33); capítulo VIII "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 34-39); capítulo IX "de los gravámenes" (artículos 40-43); capítulo X "de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 44-54); y capítulo XI "de las preventas" (artículos 55-56). Además cuenta con dos artículos transitorios.

Cabe destacar que la Ley en comento encuentra fundamento en el Código Civil para el Estado de Nayarit, en su artículo 935, cuarto párrafo, que nos establece: "...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto,

se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Nayarit, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables”.

NUEVO LEÓN, regula el régimen de propiedad en condominio con la “LEY QUE REGULA EL CONDOMINIO DE EDIFICIOS EN NUEVO LEÓN” del año de 1993, la cual se encuentra estructurada temáticamente así: Capítulo I “disposiciones generales” (artículos 1-2); capítulo II “de los diversos tipos de condominios y sus características” (artículos 3-7); capítulo III “de la constitución del régimen de propiedad en condominio” (artículos 8-12); capítulo IV “derechos y obligaciones de los propietarios” (artículos 13-18); capítulo V “de la estructura organizacional del régimen de propiedad en condominio, sección primera “de la asamblea” (artículo 19-23), sección segunda “del administrador” (artículos 24-26), sección tercera “comité consultivo y vigilancia” (artículo 27); capítulo VI “de los gastos, obligaciones fiscales y controversias” (artículos 28-34); capítulo VII “de los gravámenes” (artículos 35-36); y capítulo VIII “de la extinción, destrucción, ruina y reconstrucción del condominio” (artículos 37-39). Además cuenta con tres artículos transitorios.

Cabe mencionar que la actual Ley en comento abrogó a la Ley que regula el Condominio de Edificios publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 7 de Diciembre de 1955. Así también fue derogado el artículo 948 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, del año de 1935, que hablaba sobre la copropiedad y los edificios por pisos.

OAXACA, regula el régimen condominal con la “LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA” de 1988, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I “disposiciones generales” (artículos 1-6); capítulo II “de los bienes propios y comunes” (artículos 7-9); capítulo III “de los órganos de dirección y administración de los condominios” (artículos 10-23);

capítulo IV "del interés social y extinción del condominio" (artículos 24-28); y capítulo V "del procedimiento" (artículos 29-30). Además cuenta con cuatro artículos transitorios.

Cabe mencionar que esta Ley se fundamenta en el artículo 953 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, de 1988, mismo que en su párrafo tercero nos establece que "Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este artículo, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por los de compra venta correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Estado de Oaxaca, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables".

No podemos olvidar que esta Ley tiene un reglamento que lo complementa, y que es del año de 1992, mismo que abordamos en el siguiente apartado temático.

SAN LUIS POTOSÍ, regula el régimen condominal con su "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE SAN LUIS POTOSÍ" del año de 1966, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I "del régimen de propiedad y condominio" (artículos 1-10); capítulo II "de los bienes propios y de los bienes comunes" (artículos 11-28); capítulo III "del administrador y de las asambleas" (artículos 29-33); capítulo IV "del reglamento del condominio y administración" (artículos 34-37); capítulo V "gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 38-44); capítulo VI "de los gravámenes" (artículos 45-46); y capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del edificio" (artículos 47-48). Además cuenta con un artículo transitorio.

Cabe mencionar que el artículo 896 bis, segundo párrafo del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, del año de 1946, dispone la creación de la Ley en comento, para tal efecto transcribimos el precepto invocado "...Los derechos de

obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de dominio y administración, y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo”.

SINALOA, regula el régimen condominial con su “LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SINALOA” del año de 1973, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I “del régimen de la propiedad en condominio” (artículos 1-6); capítulo I bis “de los desarrollos urbanos integrales o turísticos en condominio” (artículos 6-bis- a – 6-bis-H); capítulo II “de las disposiciones relativas a los condominios y de los bienes de propiedad individual y común” (artículos 7-19); capítulo III “de los condominios construidos por organismos públicos” (artículos 20-24); capítulo IV “de las asambleas” (artículos 25-27); capítulo V “del administrador” (artículos 28-30); capítulo VI “del comité de vigilancia” (artículo 31); capítulo VII “del reglamento del condominio” (artículo 32); capítulo VIII “de los gastos, obligaciones fiscales y controversias” (artículo 33-38); capítulo IX “de los gravámenes” (artículo 39-40); y capítulo X “de la destrucción, ruina y reconstrucción del edificio” (artículo 41-42). Además cuenta con tres artículos transitorios.

Cabe mencionar que la Ley en comento tiene fundamento en el artículo 949, tercer párrafo, mismo que dispone que: “...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de dominio y administración elaborado para el edificio o conjunto de edificios y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo”.

Por otro lado la actual Ley condominial en comento, en su artículo primero transitorio abrogó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio,

Reglamentaria del Artículo 949 reformado del Código Civil del Estado de Sinaloa, expedida mediante Decreto número 25, de 23 de marzo de 1972, publicado en el ejemplar número 46 del Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" de 15 de abril de 1972 .

SONORA, regula el régimen de propiedad en condominio con su "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SONORA" del año de 1993, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente manera: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 1-2); capítulo II "de la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio" (artículos 3-10); capítulo III "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 11-27); capítulo IV "de las asambleas y del administrador" (artículos 28-34); capítulo V "del reglamento del condominio" (artículo 35); capítulo VI "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículo 36-41); capítulo VII "de los gravámenes" (artículo 42); y capítulo VIII "de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículo 43-44). En esta tesitura cuenta además con tres artículos transitorios.

Cabe aclarar que la Ley en comento encuentra fundamento y sustento en el Código Sustantivo Civil para el Estado de Sonora de 1949, en su artículo 1121, segundo párrafo, el cual dispone jurídicamente que: "...el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra venta correspondientes, por el reglamento de condominio y administración y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo".

Por otro lado la citada ley abrogó, en su artículo tercero transitorio, a la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos o locales, reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil del Estado.

TAMAULIPAS, regula el régimen condominal con su "LEY DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS" del año de 1965; la cual no tiene estructura temática por capítulos, solamente se refiere del artículo 1 al 48 expresando los diversos lineamientos que constituyen, modifican, o extinguen al régimen condominal, así como los derechos y obligaciones de los condóminos. Además cuenta con dos artículos transitorios, que no abrogan alguna disposición en específico.

Cabe mencionar que la Ley descrita del condominio en Tamaulipas encuentra sustento jurídico en el artículo 859 del Código Civil de esa entidad, del año de 1987, el cual dispone en su contenido legal que "... Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo".

VERACRUZ, regula el régimen condominal con su "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE" del año de 1988, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "del régimen de propiedad en condominio" (artículos 1-11); capítulo II "de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común" (artículos 12-28); capítulo III "del administrador y las asambleas" (artículos 29-33); capítulo IV "del reglamento del condominio" (artículos 34-37); capítulo V "de los gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículo 38-44); capítulo VI "de los gravámenes" (artículo 45-46); capítulo VII "de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículo 47-48); capítulo VIII "de la competencia y

autorización" (artículo 49-52); capítulo IX "de las medidas de seguridad, infracciones y sanciones" (artículo 53-58); capítulo X "del recurso de reconsideración" (artículo 59-61). Además cuenta con cuatro artículos transitorios.

Cabe mencionar que el artículo 991 del Código Civil para el Estado de Veracruz-Llave, que regulaba el régimen condominal, fue derogado por la actual Ley en comento. Además se abrogó, por el artículo segundo transitorio, la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, expedida bajo el rubro de ley número 50, el día 8 de noviembre de 1956.

YUCATÁN, regula el régimen condominal con su "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATÁN" del año de 1962, la cual se encuentra estructurada temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "del régimen de la propiedad y del condominio" (artículos 1-10); capítulo II "de los bienes propios y de los comunes" (artículos 11-28); capítulo III "del administrador y de las asambleas" (artículos 29-33); capítulo IV "del reglamento del condominio y administración" (artículos 34-37); capítulo V "gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículo 38-44); capítulo VI "de los gravámenes" (artículo 45-46); y capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículo 47-48). Además cuenta con dos artículos transitorios.

Es importante mencionar que la fundamentación de la Ley condominal de Yucatán la encontramos en su Código Civil de 1993, en su artículo 699 que actualmente dispone lo siguiente: "... Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad y por la ley sobre el régimen de propiedad y condominio inmobiliario del Estado de Yucatán".

Para finalizar con este apartado temático, cabe hacer la aclaración de que en algunas entidades de la federación no se menciona algún precepto del Código

Civil que se refiera al condominio, en virtud de que los legisladores locales han considerado que estas legislaciones sustantivas no mencionen nada al respecto, ni siquiera en el capítulo referente a la copropiedad, o bien, han considerado significativo derogar el artículo que disponía lo referente al régimen de propiedad en comento, toda vez que se ha considerado innecesario tener en diversos ordenamientos la regulación descrita. Asimismo, en algunas legislaciones no se menciona específicamente que leyes fueron abrogadas, sino simplemente disponen que se abrogan todas aquellas disposiciones que se opongan a la Ley creada, por ello no especificamos en algunas entidades las legislaciones que dejaron de tener vigencia.

2.2.3 ESTADOS DE LA FEDERACIÓN QUE TIENEN VIGENTE UN REGLAMENTO QUE RIGE LA PROPIEDAD CONDOMINAL

Por lo que hace a este apartado, en realidad son contados los Estados de la República mexicana que disponen de un reglamento para regular, principalmente los derechos y obligaciones de los condóminos, así pues, podemos mencionar a Oaxaca y el Estado de México, como las únicas entidades que todavía consideran un reglamento para establecer ciertos lineamientos con referencia a esta modalidad de la propiedad.

OAXACA. Así pues, Oaxaca mantiene un reglamento vigente denominado "REGLAMENTO DE LA LEY DE CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE OAXACA" de 1992, el cual deriva, como su nombre lo indica, de la ley condominal del Estado. Este ordenamiento cuenta con seis capítulos, 103 artículos y un solo artículo transitorio, entró en vigor el 29 de marzo de 1992. Su estructura temática está conformada de la siguiente manera: Capítulo I "disposiciones generales" (artículos 1-8); capítulo II "derechos y obligaciones de los condóminos y ocupantes" (artículos 9-48); capítulo III, sección primera "del administrador" (artículos 49-57), sección segunda "de la asamblea" (artículos 58-77), sección

tercera (artículos 78-89); capítulo IV "destrucción, ruina y reconstrucción del condominio" (artículos 90-94), sección cuarta "del comité de vigilancia y se establece en base a lo dispuesto por el artículo 10, fracción IV, de la Ley de condominios del Estado de Oaxaca" (artículos 95-98); capítulo V "de las sanciones" (artículos 99-101); y capítulo VI "modificaciones y controversias" (artículos 102-103).

Por otro lado, los legisladores locales del Estado de México recientemente abrogaron el Reglamento sobre inmuebles en condominio del año de 1961, derivado del artículo 947 del Código Civil de la Entidad Federativa en comento, el cual contaba con siete capítulos, 48 artículos y dos transitorios.

En esta tesitura, y derivado de las reformas jurídicas de fondo en la entidad, existe una Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, la cual suplantó al reglamento mencionado.

Cabe mencionar que la actual Ley, dispone en su artículo 2, fracción III y 43 la creación, además del reglamento interior de cada condominio, de un Reglamento General de condominio, el cual será elaborado por cada uno de los ayuntamientos para cada uno de sus municipios; luego entonces, contendrá la regulación de la descripción, uso y destino del condominio; la forma de convocar a asamblea de condóminos y la persona que la preside; la prohibición sobre el almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo; las medidas provisionales en caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración; las formas de extinción del condominio; las especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; y las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del administrador o consejo de administración del condominio.

Consideramos, desde nuestro particular punto de vista, que este reglamento no debería de existir, toda vez que las disposiciones que hemos mencionado

deberían estar incluidas en la Ley condominal del Estado, sin embargo, la Legislatura local consideró que los ayuntamientos de los diversos municipios participaran en la creación de un reglamento general del condominio, lo cual consideráramos innecesario.

Debemos apuntar que las diferentes Entidades Federativas, en su mayoría, disponen en sus lineamientos jurídicos la creación de un reglamento interno del condominio, el cual no puede salirse del marco jurídico establecido, ni puede ir más allá de las disposiciones legales de la Ley condominal o del Código Civil. En este sentido es de suma importancia su creación, ya que complementa a los ordenamientos jurídicos anteriores, siendo de vital trascendencia la participación de los condóminos, pues, ellos tendrán voz y voto en su elaboración y aprobación dentro de la asamblea.

Ahora bien, en el desarrollo temático de este apartado, queremos agregar la legislación de cuatro Entidades Federativas que si bien el régimen en comento no lo han regulado en un reglamento, lo hacen de manera innovadora en un Código Urbano, tal es el caso de Aguascalientes, Durango, Querétaro y Zacatecas, por lo que pasamos a continuación a describirlos.

AGUASCALIENTES, esta entidad regula el régimen de propiedad en condominio en un Código denominado "CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES", ordenamiento publicado el 29 de mayo de 1994, mismo que abrogó la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado. Así pues, la regulación legal está contenida en el título séptimo denominado "del régimen de propiedad en condominio", por lo que su estructura temática se encuentra denominada de la siguiente forma: Capítulo I "del concepto y clasificación de los condominios", capítulo II "de la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio", capítulo III "de los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común", capítulo IV "de la administración y asamblea de condóminos", capítulo V "de los derechos y obligaciones de los condóminos", y el capítulo VI "de la destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio"; que van de los artículos 366 al 410. Del mismo modo el

título octavo, de este ordenamiento, regula los trámites de carácter administrativo que se deben realizar ante las diversas instancias gubernamentales, para construir condominios, por lo que se encuentran establecidas en los capítulos I al III y de los artículos 411 al 484.

En este sentido el Código Civil para el Estado de Aguascalientes, en su Libro segundo "de los bienes", capítulo VI "de la copropiedad", de los artículos 951 al 991, no se habla en ningún precepto del régimen de propiedad en condominio, por lo que la regulación urbana en comento no deriva del Código Civil, como si sucede en los siguientes Estados.

DURANGO, regula el régimen condominal en su Código de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango de 1994, el cual se encuentra estructurado temáticamente de la siguiente manera: Título Sexto "del régimen de propiedad en condominio"; capítulo I "del concepto y clasificación de los condominios" (artículos 319-323); capítulo II "de la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio (artículos 324-328); capítulo III "de los bienes de propiedad exclusiva" (artículos 329-345); capítulo IV "de la administración y asamblea de condóminos" (artículos 346-353); capítulo V "de los derechos y obligaciones de los condóminos" (artículos 354-361); y capítulo VI "de la destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio" (artículos 362-363). Además cuenta con un título séptimo que regula los procedimientos para construir condominios.

Cabe mencionar que el Código Civil de la entidad regula de forma general el régimen de condominio en su artículo 937, el cual dispone: "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 estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute."

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

“El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva.”

“Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Durango, por las disposiciones de este código y los demás leyes que fueren aplicables”.

QUERÉTARO, regula el régimen de propiedad en condominio en su Código Civil y en el Código Urbano de la Entidad, de tal suerte que en éste último se encuentra estructurado temáticamente de la siguiente manera: Capítulo XI: “Del régimen de propiedad en condominio, Sección Primera “Disposiciones generales”, Sección Segunda “de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, Sección Tercera “de las asambleas”, Sección Cuarta “del Administrador”, Sección Quinta “del comité de vigilancia”, Sección Sexta “del reglamento de administración del condominio”, Sección Séptima “de los gastos y obligaciones fiscales y controversias”, Sección Octava “destrucción, ruina y reconstrucción del condominio”. Este ordenamiento derogó la Ley condominal del año de 1973.

ZACATECAS, esta entidad regula el régimen de propiedad en condominio, al igual que Aguascalientes, en un Código denominado “CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS” del año de 1996. Así pues, la regulación legal está contenida en el título sexto denominado “del régimen de propiedad en

condominio", el cual se encuentra dividido temáticamente en los siguientes capítulos: Capítulo I "del concepto y clasificación de los condominios" (artículos 277-280), capítulo II "de la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio" (artículos 281-285), capítulo III "de los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común" (artículos 286-302), capítulo IV "de la administración y asamblea de condóminos" (artículos 303-310), capítulo V "de los derechos y obligaciones de los condóminos" (artículos 311-318), y capítulo VI "de la destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio" (artículo 319). Del mismo modo el título séptimo, de este ordenamiento, regula los trámites de carácter administrativo que se deben realizar ante las diversas instancias gubernamentales, para construir condominios, por lo que se encuentran establecidas en los capítulos I al III y de los artículos 320 al 379. Es importante destacar que el Código Urbano mencionado abrogó, de acuerdo con el artículo segundo transitorio, a la Ley de condominio de la entidad.

Cabe mencionar que la actual regulación condominal, contenida en el Código Urbano, deriva del artículo 253 del Código Civil del Estado de Zacatecas, publicado en el año de 1986, en su párrafo cinco, que dispone "...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de copropiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio y administración respectivo, y en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo".

2.3 CÓDIGOS, LEYES Y REGLAMENTOS ABROGADOS EN EL ESTADO DE MÉXICO QUE REGULABAN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HASTA EN EL AÑO 2002

El Estado de México ha tomado como punto de partida para la renovación y actualización legislativa, el año dos mil; en virtud de que el gobierno estatal, a través del plan de desarrollo del Estado de México, el cual fue presentado por el gobernador constitucional Arturo Montiel Rojas, ha pretendido modernizar el marco jurídico que rige en esa entidad. Para ello ha propuesto mediante diversas

iniciativas de ley la creación de diversos ordenamientos jurídicos y la abrogación de otros.

Esta labor legisladora se ha llevado a cabo, a lo largo de varios meses, en el Congreso Local con la finalidad de darle en este periodo de gobierno un marco legal más ajustado a la realidad de los mexiquenses, toda vez que los ordenamientos legales que se encontraban vigentes, se encontraban obsoletos y fuera del contexto social que hoy impera en esta entidad federativa, lo cual generaba incertidumbre, injusticias y arbitrariedades por parte de las autoridades estatales.

Pues bien, después de varios meses de debate, discusión, análisis, preparación, consulta, consenso, evaluación y trámites en la legislatura local se presentaron las aprobaciones de nuevas leyes que han sido publicadas en la gaceta oficial del Estado, mismas que se encuentran actualmente en vigor.

Ahora bien, por lo que respecta a las legislaciones que ya dejaron de tener vigencia en nuestra Entidad, dado que fueron abrogadas por los artículos transitorios de las diversas leyes actuales, y las cuales se referían al Régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, se encuentran desarrolladas en los próximos párrafos.

En este orden de ideas el primer ordenamiento que tenemos que mencionar es el "REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 947 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO SOBRE INMUEBLES EN CONDOMINIO", esta Ley era la que regulaba los derechos y obligaciones de los propietarios condominales, la cual había entrado en vigor desde el año de 1961, durante el gobierno de Don Gustavo Baz.

Sin lugar a dudas, hacía falta la modernización y actualización de este ordenamiento legal, en virtud de que había sido rebasado por las necesidades sociales que hoy se viven en la entidad.

Este reglamento encontraba fundamento en el artículo 947 del Código Civil del Estado de México, ahora abrogado, dado que también éste ordenamiento fue materia en las reformas de la Legislatura Local, el cual disponía en su tercer párrafo que: "...Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo".

El Reglamento en comento estaba estructurado temáticamente de la siguiente forma: Capítulo I "de la propiedad en condominio" (artículos 1-10); capítulo II "de los bienes propios y de los bienes comunes" (artículos 11-26); capítulo III "del reglamento de condominio y administración" (artículos 27- 31); capítulo IV "del administrador y de las asambleas" (artículos 32-37); capítulo V "gastos, obligaciones fiscales y controversias" (artículos 38-43); capítulo VI "de los gravámenes" (artículos 44-45); y capítulo VII "destrucción, ruina y reconstrucción del edificio" (artículos 46-50). Además constaba de dos artículos transitorios.

No podemos dejar de mencionar que este ordenamiento fue abrogado por la actual y vigente "LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO", la cual en su artículo segundo transitorio dispone la abrogación de todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan a esta Ley, dentro de los cuales se encuentra incluido el Reglamento condominal de 1961.

Abundando el Reglamento en comento ya no cumplía con las necesidades sociales, y sus preceptos rayaban en lo anacrónico y obsoleto, toda vez que mencionaba, por ejemplo, constantemente al edificio como única forma de constitución del régimen condominal, lo cual en nuestros días esta fuera de contexto, ya que no solamente existe el condominio vertical, sino que también se puede constituir en horizontal o mixto, los cuales de igual manera no consideraba

en su contenido legal; así también, podemos señalar que se mencionaba constantemente el nombre del dueño y de los condueños, los cuales propiamente en la actualidad se les denomina condóminos, tampoco consideraba a los que ahora conocemos como residentes, ni se establecía claramente cuales serían sus obligaciones y derechos dentro del condominio. En este mismo sentido establecía el derecho del tanto, exclusivamente, para los condueños, y no para los inquilinos, ni siquiera un derecho de preferencia; del mismo modo carecía de disposiciones específicas y claras en cuanto al administrador, la asamblea y el reglamento interior del condominio; en esta tesitura cabe mencionar que este ordenamiento estaba muy escueto en cuanto a los procedimientos que debían seguirse para solucionar las controversias que se presentaran en el condominio, infracciones, sanciones y recursos que deberían promoverse, razón por la cual consideramos acertada la actualización llevada a cabo por los legisladores y el ejecutivo estatal.

Por otro lado, como hemos mencionado, se abrogó el "CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO" del año de 1956, el cual disponía del artículo 947, que daba vida jurídica al reglamento mencionado, bajo estos lineamientos expresaba textualmente lo siguiente: "Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, 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 piso, departamento, vivienda o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, tanos, muros de carga, pozos, patios, fosos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc."

"La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división. La parte alicuota de los condueños sobre los elementos comunes del edificio es inseparable del derecho de propiedad exclusiva que les corresponde

respecto de los pisos, departamentos, viviendas o locales. Sólo se podrá enajenar gravar o embargar la parte alícuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad exclusiva."

"Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo".

Este precepto legal fue retomado en parte por el nuevo Código Civil de dos mil dos, toda vez que lo actualizó dividiéndolo en tres artículos que mencionaremos en el siguiente apartado.

Actualmente, como hemos mencionado, el artículo tercero transitorio del nuevo Código Sustantivo, abroga definitivamente al ordenamiento descrito, del cual hablaremos en próximas líneas.

Otro ordenamiento Jurídico que dejó de tener vigencia fue la "LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO" de 1993, en virtud de que fue abrogada por el nuevo Código Administrativo del Estado de México 2002, por artículo cuarto transitorio, que no solamente abrogó a este ordenamiento sino a veinte leyes más y un sinnúmero de reglamentos.

Pues bien, esta Ley disponía los lineamientos jurídicos, de carácter administrativo, que se requerían para poder construir bajo la modalidad del régimen condominal, esto es así, toda vez que en su contenido legal se establecía el capítulo sexto denominado "de las construcciones privadas, los conjuntos y los condominios" que se iban de los artículos 113 al 117.

En este orden de ideas el Código Administrativo de 2002, abrogó al "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES EN CONDOMINIO DEL

ESTADO DE MÉXICO", el cual disponía, complementando a la Ley de asentamientos humanos de 1993, diversos lineamientos jurídicos para la construcción de inmuebles bajo el régimen condominal.

Así pues, esta legislación contenía 52 artículos y dos transitorios; entró en vigor en el año de 1979; sin embargo, desde nuestro particular punto de vista, fue acertado que se abrogara, ya que manejaba autoridades inexistentes, tales como: la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas y la Dirección General de Hacienda (Artículo 3) y leyes que se encontraban fuera de contexto o abrogadas tales como: la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, y la Ley de Fraccionamientos de Terrenos (artículo 7), por tal motivo esta legislación dejó de tener vigencia, no obstante el Código Administrativo retomó algunos preceptos y los demás los actualizó, por lo que podemos señalar que se encuentran ajustados a las necesidades actuales.

Por lo que respecta al Código Administrativo, haremos alusión de él en el próximo apartado temático.

De igual forma podemos comentar que la "LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MÉXICO" en sus artículos 6, 7, 8 y 29 contemplaba en forma pormenorizada los lineamientos a seguir en el caso de inscripción y valuación de inmuebles, dentro de ellos los sujetos al régimen de propiedad en condominio. No obstante, tal ordenamiento quedó abrogado por el Código Financiero del Estado de México, por lo que sus preceptos fueron adoptados en el nuevo texto legal.

En esta tesitura la Ley de catastro del Estado de México, vigente desde el 1 de enero de 1998 hasta el año de 1999, estableció en los preceptos legales señalados lo siguiente:

- a) Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado de México deberán inscribirlos ante la autoridad catastral municipal, mediante

manifestación que presenten en los formatos autorizados por el Instituto, precisando las medidas del terreno y de construcción, su ubicación, uso de suelo y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación necesaria para tal efecto. (Artículo 6)

- b) Es obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado de México, manifestar su valor dentro de los primeros noventa días de cada año, ante la autoridad catastral municipal, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados por el Instituto. (Artículo 7)
- c) Cuando se adquiera, fusione, divida, subdivida, lotifique, relotifique, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble o se modifique la superficie de terreno cualquiera que sea la causa, se hará del conocimiento de la autoridad municipal catastral en los términos del artículo 6 de este ordenamiento, dentro de los quince días hábiles siguientes, en que la autoridad competente haya otorgado la autorización correspondiente, para el efecto de la asignación o modificación de la clave, actualización de su valor y registro en el sistema de información catastral. (Artículo 8)
- d) Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad condominial, la valuación deberá hacerse de cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o cualquier otro tipo de locales, considerando la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. (Artículo 29)

No obstante la abrogación del ordenamiento jurídico descrito su reglamento catastral sigue vigente, en tanto se crea el reglamento respectivo derivado del Código Financiero, tal disposición se encuentra señalada en el artículo noveno transitorio.

Cabe mencionar que ahora se encuentran sus nuevas disposiciones en los artículos 107, 108, 109, 110, 111, 112, 167 al 201 del Código Financiero del Estado de México, regulando todos los trámites y procedimientos de inscripción y valuación de inmuebles, además de regular los pagos vía tarifas establecidas en los diversos preceptos.

2.4 ORDENAMIENTOS LEGALES EN EL ESTADO DE MÉXICO QUE REGULAN ACTUALMENTE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

El Estado de México cuenta actualmente con diversos ordenamientos legales que disponen lineamientos relacionados con el régimen de propiedad en condominio, tanto administrativos como civiles, ejemplo de lo dicho son las siguientes legislaciones:

- a) El Código Civil del Estado de México, que regula en tres artículos el régimen de propiedad en condominio (5.166, 5.167 y 5.168), de tales preceptos deriva la actual Ley condominal. Así pues, la nueva legislación sustantiva civil de la entidad abrogó al ordenamiento sustantivo anterior, vigente desde el 3 de enero de 1957 hasta el 22 de junio de 2002, el cual contenía como única disposición relativa al condominio el artículo 947, y del que derivaba el reglamento condominal, ahora abrogado.
- b) La Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, ordenamiento básico que regula principalmente los derechos y obligaciones de los condóminos y residentes en el condominio. El actual ordenamiento abrogó al Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre Inmuebles en condominio, que estuvo vigente desde el 9 de noviembre de 1961 hasta el 11 julio de 2002, luego entonces hacía referencia a los derechos y obligaciones de los propietarios condominales del artículo 1 al 50.
- c) La Ley del notariado del Estado de México, la cual abrogó, según artículo tercero transitorio, a la "Ley Orgánica del Notariado del Estado de México", publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de septiembre del 1994, ordenamiento que estuvo vigente hasta el 4 de marzo de 2002. En esta Ley se dispone brevemente, en algunos preceptos (artículos 79, 96 y 97), los lineamientos notariales relacionados con el régimen de propiedad en condominio.

- d) El Código Administrativo del Estado de México, que regula los trámites de construcción, lotificación, subdivisiones, fusiones, licencias y autorizaciones para edificar bajo el régimen de propiedad en condominio; en este sentido el fundamento legal lo encontramos en el Libro Quinto, que va del artículo 5.1 al 5.42. Éste código abrogó la de Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México de 1993 que contenía disposiciones jurídicas sobre el condominio de los artículos 113 al 117, el cual estuvo vigente hasta el 13 de marzo de dos mil dos. En este orden de ideas el Código Administrativo también abrogó al Reglamento de construcción de inmuebles en condominio del Estado de México, vigente desde el 16 de febrero de 1979 hasta el 13 de marzo de 2002, que contenía, como anteriormente se explicó, los trámites administrativos que ahora regula la nueva disposición legal de la entidad.
- e) El Código Financiero del Estado de México, regula en forma amplia las disposiciones fiscales y financieras relacionadas con el régimen en comento, para tal efecto los artículos que hacen referencia al condominio son: 3, 77, 107 al 112, 113 al 117, 118 y 119, 129 al 141, 143 al 146, 175 al 201. La actual Ley financiera abrogó la Ley de catastro del Estado de México vigente desde el 1 de enero de 1998 hasta el 8 de abril de 1999, documento jurídico que disponía lineamientos referentes al tema en estudio.
- f) La Ley del Agua del Estado de México, regula en algunos artículos (62, 63, 65, 67 y 68), ciertos lineamientos referentes al pago de derechos por consumo de agua en el régimen condominal, la cual se encuentra vigente desde el 11 de marzo de 1999. (artículos referentes al condominio).
- g) El Reglamento del Registro Público de la propiedad del Estado de México, vigente desde el 6 de abril de 1999, regula los lineamientos que se deben seguir para el registro de los inmuebles, bajo el régimen de propiedad en condominio en los artículos 31 y 92.
- h) La Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, vigente desde el 17 de septiembre de 1981, reformada al primero de enero de dos

mil tres, regula en su artículo 31 las facultades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de Obras Públicas, órgano estatal que dirige las políticas del ejecutivo con respecto a los asentamientos humanos, fraccionamientos, trámites y licencias de construcción de inmuebles en condominio, vivienda, entre otros.

2.4.1 CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

Las necesidades sociales en esta Entidad Federativa y el decidido empeño del gobierno estatal por brindar un mejor nivel de vida a sus habitantes, han marcado la pauta para renovar y actualizar las leyes que rigen al Estado, en este sentido se ha creado una nueva legislación sustantiva civil que pretende modernizar sus preceptos legales de acuerdo al tiempo en que vivimos.

El Código Civil anterior duró mas 45 años vigente, por lo que sus lineamientos jurídicos fueron rebasados considerablemente por las nuevas necesidades de la sociedad, ya que dichos preceptos, en muchos casos no se ajustaban a la realidad jurídica actual, tal es el caso del régimen de propiedad en condominio.

Así pues, el Código Civil del Estado de México de 1956 ha quedado abrogado por un nuevo ordenamiento sustantivo civil, dado que el artículo tercero transitorio de la nueva legislación así lo dispone; el actual ordenamiento fue expedido por el gobernador constitucional Arturo Montiel Rojas, fue decretado por la LIV legislatura del Estado, bajo el número 70, el cual fue aprobado el 31 de mayo del 2002, promulgado y publicado el 7 de junio del mismo año, y entrando en vigor el 22 de junio del 2002.

Cabe mencionar que la creación del nuevo ordenamiento fue, desde el punto de vista del gobierno estatal, uno de los esfuerzos más notables que en materia legislativa se había llevado a cabo en los últimos años en el Estado, en virtud del tiempo que se dedicó a esta labor, por la diversidad de especialistas en derecho

civil y de asociaciones de profesionales de abogados que participaron, por las fuentes de investigación y de información consultadas, que comprendieron la asistencia de los Magistrados del Poder Judicial del Estado, la consulta a la legislación comparada y la exposición de destacados tratadistas nacionales de derecho civil.

En esta tesitura el Poder Ejecutivo coordinó los trabajos de elaboración del proyecto de Ley que se presentó a la consideración del H. Congreso Local, en la que también participaron activamente, la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, la Dirección General Jurídica y Consultiva; el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de México; la Dirección General del Registro Civil; y la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

Con la participación conjunta de los Poderes Ejecutivo y Judicial y de las personas físicas y organizaciones señaladas fue posible formular la iniciativa de Código Civil, en el cual se modificaron títulos, capítulos, artículos, cambios de secuencia y de relación, para una mejor congruencia y claridad, la creación del epígrafe correspondiente a cada uno de los artículos y la eliminación de las disposiciones objeto de materias reglamentarias y de preceptos de otras ramas del derecho.

Como elemento innovador establecido en el Código Administrativo del Estado de México, se adopta en el nuevo Código Civil la estructura del articulado con dos dígitos, el primero de ellos permite identificar el libro al que pertenecen; y, el segundo, determina el orden progresivo de los artículos de cada libro, de manera que cuando se adicione uno de los libros no sea necesario recorrer la numeración de los subsiguientes.

En este sentido, la nueva legislación sustantiva civil 2002, está integrada por ocho libros, 2 mil 306 artículos y seis transitorios; la ley anterior disponía de 2 mil 919, dos transitorios y solo cuatro libros. Además tiene por objeto regular en territorio

estatal los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas, a sus bienes y a sus relaciones.

El Código Civil del Estado de México, actualmente vigente, ha quedado estructurado, como se ha expuesto en ocho libros, bajo los siguientes rubros y temáticas: Libro Primero "Parte General", del artículo 1.1 al 1.15; Libro Segundo "De las personas", del artículo 2.1 al 2.18; Libro Tercero "Del Registro Civil", del artículo 3.1 al 3.41; Libro Cuarto "Del derecho familiar", del artículo 4.1 al 4.389; Libro Quinto "De los bienes", del artículo 5.1 al 5.295; Libro Sexto "De las Sucesiones", del artículo 6.1 al 6.307; Libro Séptimo "De las obligaciones", del artículo 7.1 al 7.1174; y Libro Octavo "Del Registro Público de la Propiedad", del artículo 8.1 al 8.67.

Por lo que hace al régimen de propiedad en condominio, este nuevo ordenamiento sustantivo civil, de acuerdo al criterio sustentado, se ha establecido que se encuentre ubicado el Libro Quinto, denominado "De los bienes", en su título Quinto, "de la copropiedad", capítulo segundo, "de la propiedad en condominio"; modificando la estructura numeral y textual del artículo 947, ahora abrogado, quedando textualmente de la siguiente forma:

"Concepto de propiedad en condominio

'Artículo 5.166. Hay propiedad en condominio, cuando las diferentes unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que consta un inmueble, que pertenecen o se destinan a pertenecer a distintos propietarios, puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas.

'Para que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, deben tener salida propia a la vía pública o a un elemento común que a su vez tengan salida a la vía pública.

'Características de la copropiedad sobre elementos comunes

'Artículo 5.167. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. La parte alcuota de los condueños sobre los elementos comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusivo que les corresponde respecto de las unidades privativas. Sólo se podrá enajenar, gravar o embargar la parte alcuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad privativa.

'Reglamentación de la copropiedad en condominio

'Artículo 5.168. Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio, por este Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México."

Así pues, estos tres preceptos fueron retomados del artículo 947 del Código Civil anterior, ahora abrogado, siendo actualizado, pero dividido en estas disposiciones, que sin lugar a dudas, van muy relacionados con la disposición anterior.

No obstante, las diversas modificaciones realizadas en el Estado de México a sus ordenamientos jurídicos civiles, el régimen de propiedad en condominio sigue conservando su lugar como una modalidad de la propiedad, ubicándose dentro del título de la copropiedad, teniendo un capítulo exclusivo, desprendiéndose del mismo tres artículos, de los cuales el 5.168 faculta a la autoridad para regular los derechos y obligaciones de los condóminos mediante la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, de la cual hemos hecho referencia en párrafos anteriores.

No podemos olvidar, en este rubro, que también hubo la creación de un nuevo ordenamiento adjetivo civil en la entidad, ya que si bien es cierto que el Código Civil requería una modificación urgente, también lo es que su Código de

Procedimientos necesitaba una actualización que diera respuesta a las necesidades sociales, misma que se encuentra materializada en el nuevo ordenamiento.

En este orden de ideas el nuevo Código de Procedimientos Civiles tiene por objeto adecuar sus disposiciones y supuestos jurídicos con el Código Civil vigente y mejorar la terminología, organización y sistematización de las instituciones procesales.

Es menester mencionar que el Código de Procedimientos Civiles anterior, había sido expedido en el año de 1937 y durante su vigencia, al igual que el Código Civil, sufrió reformas, modificaciones y adecuaciones, con la finalidad de actualizar su contenido legal, sin embargo, consideramos que no fue suficiente, ya que las necesidades de la población sobrepasaron a las mismas reformas jurídicas.

Al evaluar la legislatura local del Estado de México la eficacia del Código Adjetivo para identificar si su articulado o preceptos se consideraban útiles para la sociedad o habían sido rebasados por sus cambios, se determinó que si bien el ordenamiento había sido reformado en varias ocasiones para adecuarlo al entorno social, las modificaciones sólo habían servido para dar soluciones parciales, coyunturales y a corto plazo, siendo necesario, por tanto, realizar un estudio, análisis y reforma de la legislación, con la finalidad de actualizar el ordenamiento en comento.

Así pues, los 1046 artículos que contenía el ordenamiento anterior se depuraron para dejar sólo 864, además se dio una nueva estructura al nuevo ordenamiento, que al igual que el Código sustantivo civil se sistematiza en libros, títulos y capítulos para simplificar su contenido y facilitar su manejo. De tal suerte que la legislación mencionada cuenta con cuatro libros, denominados: Libro primero "parte general"; libro segundo "función jurisdiccional"; libro tercero "procedimientos judiciales no contenciosos" y libro cuarto "concursos y sucesiones".

Asimismo, cabe destacar de la reforma, que el Código de Procedimientos Civiles adopta la estructura inaugurada por el Código Administrativo del Estado de México, conforme a la cual el articulado se compone de dos dígitos, el primero de ellos permite identificar al libro al que pertenecen y, el segundo, determina el orden progresivo de los preceptos de cada libro, de manera que cuando sea indispensable practicar adiciones o derogaciones a los libros, no sea necesario recorrer la numeración de los subsiguientes.

Así también, con el propósito de facilitar la difusión y manejo de las instituciones procesales, así como el conocimiento de los diversos actos que integran el proceso civil, se incorpora al texto de cada uno de los artículos, el epígrafe respectivo. Del mismo modo, los títulos, capítulos y artículos se encuentran redactados con la claridad necesaria para evitar dudas o imprecisiones que con frecuencia, dan origen a promociones o actuaciones que dificultan o retrasan la resolución de las controversias sometidas al Poder Judicial.

Por lo que respecta al régimen de propiedad en condominio en relación con el ordenamiento procedimental, se sigue manejando la acción reivindicatoria, la acción negatoria, la acción de daños y perjuicios; y la acción rescisoria; cabe mencionar que no hay juicio especial hipotecario; se previene que en los juicios sobre servidumbres legales y posesiones no habrá días ni horas inhábiles; se simplifica el procedimiento de expedición de copias certificadas de las actuaciones procesales, para que se obsequien con prontitud las solicitudes respectivas, sin más trámite que el pago de los derechos correspondientes; se establecen los principios rectores de exactitud, orden, probidad, congruencia y dirección del proceso; se propone que las notificaciones surtan efecto el día en que se practiquen y que los plazos legales se computen a partir del día siguiente de la notificación, con el propósito de agilizar los procedimientos; se previene sancionar con multa hasta de 500 días de salario mínimo, a quien solicite un plazo extraordinario para el desahogo de una diligencia y ésta no pueda verificarse por causas imputables al solicitante, a fin de inhibir prácticas dilatorias de los

litigantes; se agiliza el trámite de los incidentes, al establecerse que el ofrecimiento de pruebas deberá hacerse en el momento de promover el incidente; se simplifica la substanciación del recurso de apelación, al prevenirse que la expresión de agravios deberá hacerse en el propio escrito de interposición del recurso, lo que agiliza su tramitación; se suprime el juicio verbal, en atención a que la experiencia judicial había demostrado que, en su tramitación, no se había alcanzado la pretendida celeridad que motivó su establecimiento; de particular importancia resulta la creación de la fase conciliatoria y depuración procesal, con la finalidad de buscar la terminación de los juicios a través de la autocomposición, es decir, sin agotar el procedimiento judicial, mediante una reunión amigable en la que las partes en conflicto puedan avenir sus diferencias e intereses, equiparando los efectos de la conciliación a una transacción; como consecuencia de lo anterior, se faculta al juez para conceder a las partes un plazo común de 5 días para ofrecer pruebas y de 15 para desahogarlas; se reduce de 10 a 5 años el plazo para ejecutar las sentencias; entre otras muchas disposiciones.

En resumen, la presente iniciativa de Código de Procedimientos Civiles del Estado de México contiene significativos cambios en la materia, que se traducen en un importante impulso a la modernización y celeridad de los procedimientos e instituciones procesales, consecuente con la exigencia social de elevar la calidad y eficiencia de la administración de justicia.

2.4.2 LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

Actualmente, la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, cuenta en su estructura temática con ocho capítulos, sesenta y un artículos y tres transitorios, éste ordenamiento jurídico fue publicado en la Gaceta de Gobierno el once de abril de 2002 y entró en vigor el once de julio del mismo año, tal y como lo dispone el artículo primero transitorio del nuevo texto legal.

Por lo apuntado, la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, abrogó todas las disposiciones legales de igual o menor rango en la Entidad, tal y como lo dispone su artículo segundo transitorio.

Sin duda alguna, y como ya se mencionó en párrafos anteriores, la legislación que dejó de tener vigencia en el Estado y que regulaba el régimen condominal fue el reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil del Estado de México.

Es evidente que el nuevo ordenamiento condominal de la Entidad, en su nueva estructuración ha tratado de modernizar y actualizar sus preceptos legales, buscando con ello la posible solución de los problemas que por años aquejaron a los condóminos por las incipientes, defectuosas, y obsoletas disposiciones que se establecieron, ya que en la década de los sesentas no había el número de habitantes que hoy se tiene, no se había acelerado el crecimiento urbano, no había una exagerada escasez de vivienda, y por lo tanto, no había muchos conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

Ante tales circunstancias el gobierno estatal se dio a la tarea de actualizar y crear nuevos ordenamientos jurídicos que dieran respuesta a las necesidades actuales de sus gobernados, por tal motivo se creó la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

En esta tesitura abordaremos en el próximo capítulo, con detalle, cada uno de los aspectos y lineamientos que rigen la materia condominal, principalmente los derechos y obligaciones de los condóminos y residentes; bajo estos argumentos realizaremos algunas observaciones y consideraciones sobre los preceptos jurídicos de la nueva ley condominal, en tal virtud estaremos en la posibilidad de dar algunos puntos de vista y ventilaremos los diversos problemas que presenta este texto legal, así como sus alternativas de solución, pues no escaparon a los legisladores ciertos errores, que por las prisas y la prontitud con que se elaboran y crean las leyes en México, se ven reflejadas en su contenido legal.

No obstante, creemos que la legislación, a pesar de sus errores, se ha actualizado y ha buscado en cuanto a su objetivo presentar una mejor legislación que de respuesta a los problemas que a la sociedad mexiquense le aqueja.

Así pues, los diversos lineamientos plasmados en esta nueva Ley auguran un buen intento, por parte de las autoridades estatales, de tratar de demostrar que se encuentran trabajando en favor de la comunidad, pues, no se concibe la idea de presentar planes de trabajo y desarrollo en la entidad, con leyes anacrónicas y obsoletas.

Es importante destacar que la actual legislación condominal en el Estado de México ha considerado en su artículo primero, y con mucha razón, determinar que sus disposiciones legales son de interés público y que tienen por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes.

No hay duda de que este régimen es adoptado por las autoridades de los diferentes niveles para hacerle frente a los problemas de espacios y de escasez de la vivienda, por lo que las autoridades gubernamentales actualmente desarrollan conjuntos habitacionales de interés social y popular, mismos que serán regulados, en cuanto a los condóminos y residentes, por la Ley condominal, en virtud de que es el marco jurídico que establecerá sus derechos y obligaciones.

Por otro lado cabe mencionar que el artículo 42 de la Ley en comento dispone que las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil, con la finalidad de proporcionar el beneficio de la colectividad y de la prestación de servicios públicos.

En este sentido, tal y como lo señala el artículo 44 del ordenamiento mencionado, es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, así como a los ayuntamientos otorgar los servicios a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales, habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal, lo cual en muchos municipios no se ha dado con la eficacia y prontitud con que debieran, sin embargo, la ley en forma acertada lo establece, no obstante, habría que agregar una sanción severa a las autoridades que no cumplieran con tal disposición.

Un punto más que se debe tocar en este apartado es el de la cultura condominal, que ha sido objeto de polémica en la nueva Ley, en su artículo 45, toda vez que de manera semestral, los ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, deberán realizar campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, en las que deberán efectuar charlas, conferencias y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias, supuesto jurídico que se encuentra fuera de la realidad, ya que el ayuntamiento tiene diversas atribuciones y obligaciones que en muchas ocasiones atiende de manera deficiente, cuando más ahora el de la cultura condominal, aquí consideramos que la solución hubiera sido la creación de la Procuraduría Social del Estado de México, alternativa que no se aterrizó, porque no hubo el presupuesto suficiente en el gobierno estatal, para su creación, hecho que sucede con frecuencia en las diversas instancias del gobierno.

Además, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley condominal, los Ayuntamientos a través de las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras, serán la autoridad competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio, situación que no compartimos, en virtud de que hubiera sido conveniente un órgano especializado

que diera solución a los problemas condominales, tal es el caso de la Procuraduría Social, y no un órgano que en ocasiones tiene oficiales conciliadores y calificadores sin experiencia y más aun sin preparación académica suficiente para poder arreglar o solucionar problemas de la naturaleza condominal.

Por todo lo anterior, creemos que si bien es cierto se actualizó la legislación condominal, también lo es que quedaron algunas lagunas que pueden conforme pase el tiempo, modificarse y ajustarse, con la finalidad de hacer del nuevo ordenamiento una ley eficiente y eficaz.

Para tal efecto, en los próximos capítulos haremos una crítica del ordenamiento creado y se propondrán algunas alternativas de solución a las deficiencias, irregularidades y lagunas encontradas en esta Ley.

2.4.3 LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MÉXICO

La Ley del notariado del Estado de México se encuentra vigente desde el 4 de marzo de 2002, ésta abrogó a Ley Orgánica del Notariado del Estado de México, publicada en la "Gaceta del Gobierno", el 23 de septiembre del 1994, según lo dispone el artículo tercero transitorio. Así pues, este ordenamiento dispone en sus artículos 96 y 97 algunos lineamientos a seguir respecto del régimen condominal.

En esta tesitura el artículo 96 señala que "Cuando ante un notario se vayan a otorgar diversos actos respecto de inmuebles con un mismo antecedente de propiedad, por tratarse de predios resultantes de fraccionamientos o de unidades sujetas al régimen de propiedad en condominio, se seguirán las reglas establecidas en el artículo 79 de esta Ley, con las excepciones siguientes:

1. En el primer instrumento, que se denominará de certificación de antecedentes, a solicitud de quien corresponda el notario relacionará todos los títulos y demás documentos necesarios para el otorgamiento de dichos actos;"

"II. En las escrituras cuyo objeto sean predios resultantes de un fraccionamiento o unidades sujetas al régimen de condominio, el notario no relacionará ya los antecedentes que consten en el instrumento indicado en la fracción anterior, sino que hará mención de su otorgamiento y que conforme a él, quien enajena puede hacerlo legítimamente, describiendo sólo el inmueble materia de la operación, y únicamente citará el antecedente registral en el que haya quedado inscrita la lotificación en los casos de fraccionamientos o en la construcción del régimen de propiedad en condominio, cuando se trate de actos cuyos objetos sean las unidades del inmueble de que se trate, así como los relativos a gravámenes o fideicomisos que se extingan;"

"III. Cuando la escritura o constitución del régimen de propiedad en condominio se haya otorgado en el protocolo del mismo notario ante quien se otorguen los actos sucesivos, dicha escritura hará los efectos de instrumento de certificación de antecedentes."

"Surtirán también esos efectos la escritura en la que por su operación anterior, consten en el mismo protocolo los antecedentes de propiedad de un inmueble;"

"IV. Al expedir los testimonios de las escrituras donde se contengan los actos sucesivos, el notario deberá anexarles una certificación que contenga, en lo conducente, la relación de antecedentes que obren en el instrumento de certificación respectivo."

Este precepto jurídico prevé ciertas reglas específicas que debe cumplir el Notario tratándose del régimen de propiedad en condominio, en tal virtud deberán respetar cada una de las fracciones a las que hemos hecho alusión, además de las reglas generales que establece el artículo 79 de la Ley de la materia.

Ahora bien, cabe mencionar que el artículo 79 del Ordenamiento citado nos establece las reglas, de carácter formal, que deben seguir los Notarios en la

redacción de las escrituras, entre las que se encuentran: las de hacerse en idioma español, con letra clara y sin abreviaturas; la de escribir con letra los números y cantidades; la de acompañar, a los documentos que se presenten en otro idioma, su traducción; la de cubrir con líneas horizontales de tinta o con guiones continuos los huecos y espacios en blanco; la de testar con una línea horizontal que deje legibles las palabras, letras o signos que se anotaron en forma incorrecta; la de llevar el o los actos que se consignent y los nombres de los otorgantes; la de expresar el proemio, el lugar y la fecha; la de anotar el nombre del notario, el número de notaría y los nombres de los comparecientes; el de resumir los antecedentes del acto y certificar haber tenido a la vista los documentos respectivos; el de redactar las declaraciones de los comparecientes; el de redactar las cláusulas relativas al acto que se otorgue; y el de anotar la fecha o fechas en que firmen o impriman su huella digital los otorgantes.

Por otro lado el Artículo 97, del mismo ordenamiento dispone que "Los actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho real que se realice respecto de inmuebles ubicados en territorio estatal, se protocolizarán preferentemente por notarios del Estado de México.

"Las licencias y autorizaciones que en materia de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retificaciones, condominios y conjuntos urbanos de interés social progresivo, social popular y residenciales, y demás que contemple el Código Administrativo del Estado de México, que expidan las autoridades estatales y municipales, se deberán preferentemente protocolizarse por notarios públicos del Estado de México, así como los demás actos jurídicos relacionados con las mismas."

Es importante mencionar que el precepto legal invocado trata de dar preferencia a los notarios públicos de la Entidad, a efecto de que sean ellos los que protocolicen los actos mencionados, dentro de ellos los del régimen de propiedad en condominio, sin embargo, el precepto deja abierta la posibilidad de poder

protocolizar el o los actos con otro notario de otra Entidad federativa, ya que el artículo no es prohibitivo.

2.4.4 CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

Como se ha mencionado anteriormente el Estado de México tiene una completa legislación de carácter administrativo que rige a los 124 municipios que integran la entidad, esta nueva legislación se encuentra vigente desde el 13 de marzo de 2002, y abrogó a diversas disposiciones locales, entre ellas a la Ley de Asentamientos Humanos, que para efectos de nuestra temática fue importante por que regulaba variados aspectos del régimen condominal.

En el nuevo ordenamiento jurídico se creó el Libro V denominado -Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población- que va de los artículos 5.1 al 5.76, mismo que absorbió todas las disposiciones de la anterior Ley de Asentamientos Humanos, esta nueva legislación tiene como objeto regular todos los lineamientos de tipo administrativo, como trámites, licencias, evaluaciones y autorizaciones, para construir edificaciones, entre ellas las que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio.

Así pues, los artículos referentes al condominio en el nuevo Código Administrativo se encuentran plasmados en el capítulo cuarto "de la lotificación de condominios" que va del artículo 5.55 al 5.58, y de los cuales haremos referencia en el próximo capítulo.

Con la entrada en vigor del nuevo Código Administrativo del Estado de México, que estipula la actualización de los planes municipales, regionales y el estatal de Desarrollo Urbano, se abatirá, desde el punto de vista de las autoridades del gobierno estatal, la irregularidad en la ocupación del suelo al concluir la actual administración estatal.

En territorio mexiquense existen 162 mil lotes irregulares fuera de los límites de crecimiento urbano o en zonas de alto riesgo, datos proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de Obras Públicas, de la entidad; por ello, la Secretaría en comento destina 50 millones de pesos en una política de ordenamiento territorial acorde a las necesidades del Estado de México, durante los próximos 18 años.

Estas acciones han empezado a dar frutos, ya que hasta el momento se han actualizado 115 planes municipales de Desarrollo Urbano, y para mediados del año 2002 se prevé que los 124 estén concluidos.

Así pues, los planes regionales y el estatal se encuentran completamente terminados, lo que marca un hito en la entidad, toda vez que con el nuevo Código Administrativo y la integración de estos planes, se dará certeza y seguridad jurídica a las familias mexiquenses que estén asentadas fuera de las líneas de crecimiento urbano.

Con base en el nuevo Código Administrativo se atenderá a los habitantes que viven en lugares no susceptibles de regularización por ser consideradas zonas de alto riesgo. En este caso, la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM) y el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), presentarán una oferta territorial con plena certeza jurídica y con garantía en el otorgamiento de servicios básicos, que redundará en el mejoramiento del nivel de vida de sus pobladores, y donde probablemente se constituirán unidades habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

De esta forma, con el nuevo marco legal en materia de desarrollo urbano, miles de mexiquenses accederán en forma legal a los diversos servicios que presta el Estado, principalmente de servicios públicos, además de marcar los lineamientos para seguir con los trámites que se requieren para construir bajo el régimen condominal.

2.4.5 CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO

Este ordenamiento jurídico del Estado de México entró en vigor el 8 de abril de 1999, consta de 362 artículos distribuidos en doce títulos y diversos capítulos, además de 9 transitorios.

En este tenor, el mencionado Código Financiero ha abrogado por disposición expresa de su artículo quinto transitorio, los siguientes ordenamientos jurídicos: El Código Fiscal del Estado de México, el Código Fiscal Municipal del Estado de México, la Ley de Hacienda del Estado de México, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México, la Ley de Deuda Pública del Estado de México, la Ley de Deuda Pública Municipal del Estado de México, la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de México, la Ley de Aportaciones de Mejoras del Estado de México, la Ley de Planeación del Estado de México, la Ley Orgánica del Presupuesto de Egresos del Estado de México y la Ley de Catastro del Estado de México, publicadas en la "Gaceta del Gobierno" en fechas 29 de diciembre de 1979, 30 de diciembre de 1983, 6 de abril de 1998, 12 de julio de 1980, 31 de diciembre de 1986, 31 de diciembre de 1986, 28 de diciembre de 1992, 17 de enero de 1984, 29 de diciembre de 1971 y 11 de diciembre de 1997 respectivamente, así como sus posteriores reformas y adiciones.

De los ordenamientos abrogados, sin lugar a dudas, la Ley de Aportaciones de Mejoras del Estado de México, consideró algunos puntos referentes a la propiedad condominal, así pues estableció en su artículo 20 que "en el caso de inmuebles construidos bajo el régimen de condominio, en cualquiera de sus modalidades, vertical, horizontal o mixto, se considera que cada condómino recibe beneficio diferencial particular derivado de cualesquiera de los actos que se señalan en la Ley, correspondiéndole por tanto a cada uno de ellos cubrir la aportación correspondiente por concepto de aportaciones de mejoras. En el caso anterior y cuando se tomen como base los elementos de las fracciones I, II y V del artículo 9 de esta Ley, las cuotas se determinarán proporcionalmente a la superficie de

terreno y a la superficie construida ya sea piso, departamento, vivienda o local del que cada condómino sea dueño exclusivo, además de la parte alicuota de la superficie de las áreas que se consideren como propiedad común”.

Actualmente lo anterior es regulado en el Código Financiero en el artículo 135 y del 202 al 216, toda vez que por la prestación de los servicios de conexión de agua y drenaje, consistentes en las instalaciones y realización física de las obras para la toma y descarga de agua potable y residual en su caso, se pagarán los derechos correspondientes, ya sea para conexión de agua para uso doméstico o no doméstico, en base a la tarifa establecida en tal precepto.

En esta tesitura el pago de estos derechos comprende la totalidad del costo de los materiales utilizados y el trabajo que se realice para su conexión, desde la red hasta la terminación del cuadro medidor tratándose de agua potable, y en el caso de drenaje, hasta el punto de descarga domiciliaria.

En el supuesto de que el costo por la prestación de los servicios, sea mayor al importe de las cuotas que correspondan, la autoridad fiscal podrá convenir con los usuarios el pago correspondiente.

En el caso de unidades multifamiliares, los derechos de conexión se aplicarán para cada vivienda.

Tratándose de obras que se realicen con mano de obra de la comunidad, así como con materiales de la región, la autoridad fiscal municipal podrá convenir con los propietarios o poseedores de los predios el pago de los derechos, previa cuantificación de los trabajos ejecutados así como del material aportado.

En el caso de constructores, fraccionadores o desarrolladores, estos pagarán los derechos que correspondan a partir del momento de la autorización del fraccionamiento.

Tratándose de la reconexión o restablecimiento del servicio de agua potable cuando haya sido suspendido a petición del usuario o restringido al uso mínimo indispensable por falta de pago, el costo de los materiales y mano de obra utilizados, será por cuenta del interesado, previo presupuesto que formule el Ayuntamiento o el organismo descentralizado.

Tratándose de viviendas de interés social y popular, los derechos de conexión a que se refiere este artículo, se reducirán un 50%.

No pagarán los derechos de conexión previstos en este artículo las viviendas de tipo social progresiva.

Los usuarios que se abastezcan de agua de fuente propia o distinta a la red municipal, y hagan uso del drenaje, están obligados al pago de derechos por descarga de agua residual.

Los adquirentes de lotes no están afectos al pago de los derechos cuando los titulares de las autorizaciones de conjuntos urbanos, fraccionamientos o subdivisiones de carácter habitacional, comercial, industrial o de servicios, hayan realizado bajo su costo las obras de conexión de agua potable y drenaje entre las redes generales y el lote.

Pues bien, el ordenamiento jurídico materia de estudio en este apartado regula a lo largo de su contenido legal, en diversos capítulos, los variados trámites y pagos de contribuciones que deben realizar las personas físicas o colectivas que se encuentran en los supuestos relacionados con el régimen de propiedad en condominio, los cuales deben ser realizados para no ser sancionado por las autoridades estatales; en este sentido pasamos a abordar los mismos.

En este orden de ideas nos permitimos enumerar los diversos supuestos legales que se encuentran relacionados con el régimen de propiedad en condominio, los

cuales tienen como principal finalidad regular el pago de las contribuciones, así pues tenemos las siguientes disposiciones legales:

- a) De acuerdo al título segundo "de los principios de carácter fiscal", capítulo segundo "del nacimiento, determinación, garantía y extinción de los créditos fiscales", son responsables solidarios del pago de créditos fiscales: Los adquirentes de bienes inmuebles, cuando los enajenantes no hayan pagado las contribuciones o lo hayan hecho en cantidad menor a lo señalado en este Código, sin que la responsabilidad exceda del valor del inmueble; los causahabientes o, en su caso, quienes ostenten la propiedad o posesión de un predio cuando quien lo fraccione o subdivida no sea el titular de los derechos sobre el mismo; los copropietarios o los participantes en derechos mancomunados, respecto de los créditos fiscales derivados del bien o derecho en común y hasta por el valor de éste. Por el excedente de los créditos fiscales cada uno quedará obligado en la proporción que le corresponda en el bien o derecho mancomunado; los notarios públicos, respecto de los impuestos predial y sobre traspaso de dominio y otras Operaciones Sobre Bienes Inmuebles, cuando autoricen definitivamente escrituras, sin que previamente verifiquen el pago de los mismos. (Artículo 41)

- b) En este orden de ideas el título tercero "de los ingresos del Estado", capítulo segundo "de los derechos", sección primera "de los derechos por servicios prestados por la secretaria de gobierno", subsección cuarta "de los derechos por servicios prestados por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad", artículo 77, establece que por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se pagarán ciertos derechos, en este tenor los trámites son:
 - b1) Por inscripciones relativas a la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles: Apeo y deslinde; Compra-venta. Se equiparán a la

compra-venta los siguientes actos o contratos: a) La inmatriculación de construcciones; b) la cesión de derechos hereditarios o de legatarios; c) la cesión de derechos de fideicomitente o fideicomisario. Se considera que existe ésta cuando hay substitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo; d) la compra-venta a plazos, con reserva de dominio o cualquiera otra condición resolutoria o suspensiva y la constitución de fideicomiso traslativo de dominio; e) la promesa de venta; f) la Constitución del régimen de condominio, por cada uno de los departamentos, despachos, viviendas, locales o cualquier otro tipo de unidades privativas; g) la División de la copropiedad, por cada uno de los predios resultantes. Actos, contratos, convenios o autorizaciones por los que se fraccione, lotifique, relotifique o subdivida un predio, por cada lote o fracción.

b2) Por inscripciones o autorizaciones relativas a las limitaciones o gravámenes de la propiedad y posesión original del inmueble: Arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento; constitución o sustitución de garantías reales; cesión de garantías u obligaciones reales; cédula hipotecaria, tomando como base la cantidad adeudada; comodato; convenios judiciales; demandas, resoluciones judiciales y providencias precautorias que limiten el derecho de la propiedad o posesión; embargos; fideicomisos de afectación o administración en garantía, y en el que el o los fideicomitentes, se reserven expresamente la propiedad; constitución o transmisión de usufructo; servidumbre; división de hipoteca; etc.

c) El título cuarto "de los ingresos de los municipios", capítulo primero "de los impuestos", sección primera "del impuesto predial", establece en su artículo 107 que: Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles en el Estado. Los propietarios y poseedores a que se refiere el párrafo anterior, deberán calcular anualmente el impuesto predial, a su cargo y manifestarlo, en base

a los lineamientos marcados en el Código Financiero, artículos 108, 109, 110, 111 y 112, en el mismo formato utilizado para determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles. Cuando se constituya el régimen de copropiedad o condominio o exista subdivisión, se calculará la nueva base y se pagará el impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha de autorización preventiva de la escritura pública correspondiente, a la terminación de las construcciones, a la ocupación de las mismas sin estar terminadas o a la autorización de la subdivisión correspondiente. Si la copropiedad o el régimen de condominio se constituye sin estar terminadas las construcciones, el impuesto se continuará pagando sobre la base de terreno.

- d) En este tenor, el título cuarto "de los ingresos de los municipios", capítulo primero "de los impuestos", sección segunda "del impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles", artículo 113, establece que están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas y morales que adquieran inmuebles ubicados en el Estado, así como los derechos relacionados con los mismos. En este sentido el artículo 114 establece que se entiende por adquisición señalando que es: "Todo acto por el que se adquiera la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges; la compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de éste opere con posterioridad; la cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal; prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; actos que se realicen a través de fideicomiso; la división de la copropiedad, por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al

copropietario. El impuesto se determinará en base a lo establecido en el artículo 115 del citado ordenamiento, y se pagará conforme lo señalan los artículos 116 y 117.

- e) Por otro lado, el título cuarto “de los ingresos de los municipios”, capítulo primero “de los impuestos”, sección tercera “del impuesto sobre fraccionamientos”, artículo 118, establece que: “Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas y morales que fraccionen, subdividan, modifiquen el tipo de fraccionamiento autorizado, incluyendo el tipo y número de viviendas previstas, o desarrollen conjuntos urbanos, conforme a lo que señale la Ley de Asentamientos Humanos”. La base gravable y la cuota para el pago del impuesto se determinará de acuerdo a lo establecido en el artículo 119 del Código en comento, en virtud del tipo de fraccionamiento (Habitacional Social Progresivo, Habitacional Interés Social, Habitacional Popular, Habitacional Medio, Habitacional Residencial, Habitacional Residencial alto y Campestre, e Industrial, comercial y servicio), toda vez que a cada uno corresponde cierto factor; también se establece de acuerdo al tipo de autorización, ya sea para fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones de predios o modificaciones del tipo de fraccionamiento o conjunto urbano autorizado; y se tabula en salarios mínimos.
- f) En este orden de ideas el título cuarto “de los ingresos de los municipios”, capítulo segundo “de los derechos”, sección primera “de los derechos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales”, artículo 129, señala que: “Están obligadas al pago de los derechos previstos en esta sección, las personas físicas o morales que reciban cualesquiera de los siguientes servicios: a) Suministro de agua potable y drenaje; b) suministro de agua en bloque proporcionada por autoridades municipales o sus descentralizadas a fraccionamientos o unidades habitacionales, comerciales o industriales; c) establecimiento de

los sistemas de agua potable y de alcantarillado en fraccionamientos, subdivisiones o unidades habitacionales, comerciales o industriales; d) conexión de la toma para el suministro de agua en bloque proporcionada por autoridades municipales o sus descentralizadas; e) reparación de aparatos medidores de consumo de agua; f) instalación de aparatos medidores de agua; g) dictamen de factibilidad de servicios de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisión o lotificación para edificaciones en condominio, para desarrollos habitacionales, comerciales e industriales, que sean nuevos.

El ayuntamiento mediante acuerdo de cabildo, determinará a favor de pensionados, jubilados, discapacitados, personas de la tercera edad y viudas sin ingresos fijos y aquellas personas cuya percepción diaria no rebase tres salarios mínimos generales del área geográfica que corresponda, el otorgamiento de hasta un 50% de bonificaciones en el pago de los derechos por el suministro de agua potable y drenaje para uso doméstico.

De acuerdo al artículo 130 del Código Financiero por el suministro de agua potable se pagarán los derechos bimestralmente, tal y como lo establece el precepto señalado, en tal virtud el suministro de agua para uso doméstico con medidor se regulará por la tabla de valores y metros cúbicos destinada para tal efecto, solamente en caso de que el medidor se encuentre descompuesto, el usuario pagará los derechos de suministro de agua potable de conformidad al promedio de consumo de los tres últimos bimestres inmediatos anteriores en que estuvo funcionando el aparato.

Cabe mencionar que para el consumo de agua en edificios de departamentos y vecindades que tengan para su servicio una sola toma de agua y medidor, la lectura del consumo bimestral se promediará en cada caso entre el número de departamentos o viviendas registradas para

cuantificar el consumo de cada una, aplicando el precio por metro cúbico de acuerdo a la tarifa vigente. Así pues, para el consumo de agua en edificios de departamentos, vecindades y en cualquier tipo de conjunto habitacional que tenga para su servicio una sola toma de agua sin medidor o que teniendo éste se encuentre en desuso y que cuenten con instalaciones hidráulicas para el servicio de agua potable para cada casa habitación, departamento o viviendas existentes, se pagará por cada una de ellas la tarifa bimestral correspondiente, sin que en ningún caso el importe a pagar sea inferior a la cuota mínima que corresponda.

Ahora bien, el artículo 131 del citado ordenamiento legal dispone que por el suministro de agua en bloque por parte de las autoridades municipales o sus organismos descentralizados a fraccionamientos o unidades habitacionales, comerciales o industriales, en el período comprendido desde la construcción hasta la entrega de las obras al municipio, se pagarán los derechos desde el momento en que reciba el servicio y que quede debidamente establecido en los convenios que al efecto se celebren con la autoridad fiscal competente, de acuerdo a la tarifa correspondiente fijada en salarios mínimos, metros cúbicos y grupos. Por lo anterior, la autoridad fiscal correspondiente instalará un aparato medidor de consumo a costa del fraccionador o desarrollador para determinar el volumen del suministro de agua en bloque.

En este orden de ideas, de acuerdo con el artículo 132 de la ley en comento, los propietarios, copropietarios o poseedores de predios con o sin construcción que tengan acceso a la red general de agua potable y no estén conectados a la misma, pagarán, de todas formas, bimestralmente una cuota de 1.6 número de salarios mínimos diarios del área geográfica que corresponda. Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos esta obligación iniciará al momento de la comercialización de los terrenos o viviendas.

Por lo que respecta exclusivamente al condominio, el artículo 137, establece que por la expedición del dictamen de factibilidad de servicios, así como por el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisión o lotificación para edificaciones en condominio para desarrollos habitacionales, comerciales e industriales, se pagarán los respectivos derechos conforme a la tarifa establecida en el mismo precepto y en base a salarios mínimos, desarrollo habitacionales, industriales o comerciales y área geográfica.

Cabe hacer notar que no pagarán los derechos previstos en este artículo las viviendas de tipo social progresiva, y en el caso de las unidades solo pagarán los desarrollos que no sean sujetos de división del suelo.

- g) El título cuarto "de los ingresos de los municipios", capítulo segundo "de los derechos", sección tercera "de los derechos de desarrollo urbano y obras públicas", en su artículo 143 dispone que: "Están obligadas al pago de los derechos previstos en esta Sección, las personas físicas o morales que reciban cualesquiera de los siguientes servicios: autorización de licencia para construcción de obras nuevas con vigencia de un año, alineamiento y número oficial, subrogación de los derechos de titularidad de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios".

En este sentido, los artículos 144 y 145, señalan que por los servicios prestados por desarrollo urbano y obras públicas municipales (expedición de licencias municipales de construcción, prórrogas, reotificaciones, subdivisiones, condominios, etc.), se pagarán los respectivos derechos establecidos en la tarifa contenida en el precepto legal, en base a grupos y tipos de vivienda.

La licencia de construcción incluye además los servicios de: alineamiento y número oficial, uso general del suelo en centros de población no

estratégicos, ocupación de la vía pública, demoliciones, excavaciones, rellenos, bardas, la revisión de los planos sanitarios y la aprobación del régimen en condominio cuando se presente este último.

Cuando la licencia municipal de construcción se expida o se autorice una prórroga por un período mayor de la vigencia señalada en esta fracción, se pagarán derechos en forma proporcional por el período que exceda de dicha vigencia.

Para las viviendas social progresiva, de interés social y popular ubicada en un conjunto habitacional o fraccionamiento, se autorizará una sola licencia de construcción.

- h) El título quinto "del catastro", capítulo tercero "de la inscripción de inmuebles", en su artículo 175, dispone que: "Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en territorio del Estado, incluyendo las Dependencias y Entidades Públicas, están obligados a inscribirlos ante el catastro del ayuntamiento, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados por el IGECM, precisando las superficies del terreno y de la construcción, su ubicación, y uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación requerida para estos efectos.

Asimismo, cuando se adquiera, fusione, subdivida, lotifique, relotifique, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble o se modifique la superficie de terreno o construcción, cualquiera que sea la causa, se hará del conocimiento del ayuntamiento, en los términos establecidos en el párrafo anterior, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que la autoridad competente haya otorgado la autorización correspondiente, para el efecto de asignación de la clave, inscripción en el padrón y en su caso actualización de los datos técnicos, administrativos y del valor catastral.

De acuerdo al artículo 181, del ordenamiento legal expresado, el trámite de inscripción de inmuebles o actualización de registros ante el Ayuntamiento, lo podrá realizar: a) El propietario, poseedor o representante legal acreditado; b) los notarios públicos legalmente acreditados; c) el Ayuntamiento, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 182, del mismo texto legal, para la inscripción o actualización de un inmueble, deberá presentarse el documento con el que se acredite la propiedad o posesión, que podrá consistir en: a) Testimonio notarial; b) contrato privado de compra-venta, cesión o donación; c) sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria; d) manifestación de traslación de dominio autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente; e) acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social; f) cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra; y g) título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales.

La inscripción catastral de un inmueble en el padrón catastral, no genera por sí misma, ningún derecho de propiedad o posesión del mismo a favor de la persona cuyo nombre aparezca inscrito, de acuerdo con el artículo 183 del ordenamiento descrito.

Cabe hacer mención que en el título quinto, capítulo cuarto "de las tablas de valor", sección primera "de los elementos de las tablas de valor", de los artículos 185 al 194, se establecen los criterios para el cobro de derechos por registro de inmuebles en el catastro, así pues para el sistema de valuación catastral de inmuebles se tiene como base las características predominantes en la circunscripción territorial denominada área homogénea y tomará como referencia los valores de mercado del suelo y de la

construcción. El área homogénea se constituye cuando la existencia, disponibilidad y calidad de los servicios públicos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, nivel socioeconómico de la población, así como tipo y calidad de las construcciones y valores unitarios de suelo, sean similares y predominantes dentro de una circunscripción territorial claramente identificable, conformada por un conjunto de manzanas catastrales. La delimitación técnica de las áreas homogéneas se realizará a través de límites, como avenidas, calles, caminos, veredas, arroyos y otros elementos distintivos, que permitan establecer claramente los límites de una y otra, de acuerdo con las características mencionadas.

Cabe mencionar, de acuerdo con el artículo 193, que para los efectos de clasificación de las áreas homogéneas y la determinación de los valores unitarios de suelo, así como para la clasificación de las tipologías de construcción y la determinación de los valores unitarios de construcción, se atenderá: a) Tratándose de suelo se considerarán los criterios de uso y nivel de jerarquización siguientes: El uso puede ser: habitacional (H), comercial (C), industrial (I), equipamiento (E) y agrícola (A). Los niveles de jerarquización se identifican por una clave que asigna diversas categorías a los usos de suelo y se definen atendiendo al análisis cuantitativo y cualitativo predominante sobre la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos; uso de suelo; infraestructura urbana; régimen jurídico de la tenencia de la tierra; nivel socioeconómico de la población; así como tipo y calidad de las construcciones.

Por último, este ordenamiento jurídico nos ha presentado los criterios que se deben seguir en el pago de las contribuciones, principalmente, en el régimen de propiedad en condominio, dinero que entra al erario del gobierno estatal, a efecto de proporcionar los servicios público que requiere la población de la Entidad.

2.4.6 LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE MÉXICO

El ordenamiento jurídico que nos regula la obligación de los condóminos a pagar agua conforme a sus lineamientos jurídicos es la Ley del Agua del Estado de México, vigente desde el 11 de marzo de 1999, para tal efecto dispone que en su capítulo II denominado del servicio de suministro de agua potable, artículo 62, que los organismos prestadores del servicio de agua proporcionaran el abasto de la misma considerando el tipo de uso: doméstico, comercial, industrial y otros; de tal suerte que al ser el condominio destinado a cualquiera de los tipos de uso descrito tendrá derecho a que se le proporcione el servicio del agua mediante el pago respectivo de derechos.

Atento a lo anterior el artículo 65 del mismo ordenamiento establece que están obligados a contratar y tendrán derecho a recibir el servicio de suministro de agua potable, las siguientes personas:

- a) Los propietarios o poseedores de inmuebles destinados para uso doméstico, comercial, industrial o cualquier otro de los considerados en esta ley o los reglamentos que de ella emanen; y
- b) Los propietarios o poseedores de inmuebles que no tengan construcción y que al frente de su terreno exista infraestructura para la prestación del servicio. En este caso, la conexión de la toma se realizará hasta que se requiera por uso del inmueble.

En este orden de ideas, de acuerdo con el artículo 67, del ordenamiento legal invocado, para cada predio, giro o establecimiento, deberá instalarse una toma independiente con contrato y medidor.

Será obligatoria la instalación de aparatos medidores para la verificación de los consumos de agua potable. La toma de agua deberá instalarse frente al acceso del predio, giro o establecimiento y su medidor en el lugar visible y accesible que

defina el organismo prestador de los servicios, de tal forma que facilite las lecturas de consumo, las pruebas de su funcionamiento, y cuando fuera necesario, su posible cambio o reparación.

En este orden de ideas, el artículo 68, del ordenamiento descrito, manifiesta que en el caso de inmuebles con el régimen de propiedad en condominio, de departamentos, despachos, negocios o comercios independientes o mixtos y a juicio del organismo prestador de los servicios, se deberá instalar preferentemente una toma y medidor por unidad privativa, pero por causa justificada, el organismo podrá autorizar una sola toma con medidor en cada conjunto.

Para autorizar una sola toma como lo señala el párrafo anterior, el promotor, desarrollador o propietarios o poseedores de los inmuebles, deberán manifestar por escrito y garantizar en los términos que fije el reglamento de la presente ley, el compromiso de pago de manera equitativa de las tarifas por los consumos generales a que se refiere el apartado respectivo.

De acuerdo con el artículo 96 del mismo ordenamiento, el organismo que preste el servicio del agua tendrá la facultad de cobrar los derechos y aportaciones que se establezcan en la ley de la materia y en las disposiciones correspondientes, a través de las cuotas y tarifas.

Es importante mencionar que el artículo 97, segundo párrafo, del mismo ordenamiento establece que "queda prohibido el otorgamiento de exenciones o subsidios por cuanto al pago de los servicios que regula esta ley, ya se trate de particulares, dependencias y entidades federales, estatales o municipales, instituciones educativas o de asistencia pública o privada, salvo lo dispuesto en esta materia en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

Cuando no se pueda determinar el volumen de agua, como consecuencia de la descompostura del medidor por causas no imputables al usuario, la tarifa de agua se pagará conforme a la cantidad de metros cúbicos usados en promedio los tres

últimos períodos, o en su defecto, del último período pagado, en los casos que determine el reglamento. Artículo 101 de la Ley del Agua.

La falta reiterada de pago de dos o más períodos, faculta al organismo prestador para restringir el servicio hasta que se regularice el pago y se cubran totalmente los créditos fiscales y el pago de gastos por el restablecimiento del servicio.

Igualmente, quedan facultados los organismos prestadores a suspender el servicio, cuando se comprueben derivaciones no autorizadas o un uso distinto al contratado o convenido. Artículo 102 de la ley del Agua.

Por último, los notarios públicos no autorizarán o certificarán los actos traslativos de dominio de bienes inmuebles, cuando no se acredite estar al corriente en el pago de las cuotas o tarifas por servicios de suministro de agua potable, tal y como lo establece el artículo 104 de la Ley del agua en el Estado de México.

2.4.7 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO

El Reglamento del Registro Público de la propiedad del Estado de México, vigente desde el 6 de abril de 1999, regula los lineamientos que se deben seguir para el registro de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, en los artículos 31 y 92.

En este orden de ideas los preceptos legales invocados nos hablan en forma general de los siguientes criterios: Sin lugar a dudas cuando un mismo documento se refiere a varios inmuebles, se iniciará la inscripción en el Registro con la mención de los datos que deban aparecer en la inscripción y que se relacionen con todos ellos. A continuación, en el orden con que aparezcan en el documento, se expresará de cada uno de ellos su ubicación, superficie, medidas y linderos. En este caso, se abrirán tantas partidas como inmuebles contenga el documento

inscrito. Tratándose de actos que deban ser inscritos en el libro segundo, se abrirá una sola partida, aunque los mismos se refieran a varios inmuebles. Tratándose de fraccionamiento, relotificación, subdivisión o condominio, sólo se inscribirán si están debidamente autorizados conforme a las leyes.

Ahora bien, cuando se realice un fraccionamiento, relotificación o subdivisión de un predio en manzanas o lotes, el interesado deberá presentar protocolizado notarialmente el acuerdo de autoridad competente que dio origen al acto, así como la relación detallada de lotes, áreas de donación para espacios verdes y servicios públicos que se adjuntará al testimonio con el correspondiente plano aprobado, tomando en consideración lo estipulado en el artículo 31 del ordenamiento a estudio, sin este requisito no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción.

Para finalizar, la inscripción debe sujetarse a las reglas del artículo 27 del ordenamiento en comento, pues, debe expresarse la naturaleza, ubicación y linderos del inmueble, con las selvedades señalizadas en párrafos anteriores tratándose del régimen de propiedad en condominio; también se debe expresar el valor de los bienes, los nombres de las personas físicas o colectivas a cuyo favor se haga la inscripción; debe señalarse la naturaleza del hecho o negocio jurídico y la fecha del título; también se deberá expresar el nombre del fedatario público que lo autorizó.

Cumpliendo estos criterios el acto jurídico quedará registrado para todos los efectos legales a que haya lugar, principalmente, el de publicidad frente a terceros.

2.4.8 OTROS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS EN EL ESTADO DE MÉXICO

Por lo que respecta a otros ordenamientos jurídicos que abordan el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, tenemos que remitirnos en

primer lugar a la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO, en tal virtud podemos argumentar que adopta en su artículo quinto las garantías individuales de la Carta Magna, por lo que es de hacer notar que se encuentra implícito en su texto legal el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada, entendiendo, como hemos hecho alusión en el génesis de este capítulo, que tanto los artículos cuarto y veintisiete del máximo ordenamiento legal del país, tienen integrado tácitamente en sus textos al régimen de propiedad en condominio.

Desde nuestro particular punto de vista en la Constitución del Estado de México no encontramos en forma expresa y directa algún precepto legal que aborde al régimen materia de estudio, de tal suerte que los derechos y obligaciones que existen en materia de vivienda y propiedad privada quedan resguardados por la Carta Magna, artículos que fueron desarrollados y explicados al inicio de este capítulo.

En este orden de ideas, otro ordenamiento jurídico que tenemos que abordar es la LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, aparentemente este ordenamiento jurídico no hace alusión al régimen de propiedad en condominio, toda vez que habla, entre sus apartados legales, de los órganos administrativos que integran el poder ejecutivo estatal, no obstante, podemos argumentar que existe una Secretaría de Estado que tiene a su cargo ciertas facultades y atribuciones referentes a la vivienda, y como consecuencia con el régimen en comento, en tal virtud el artículo 31 del citado texto legal establece entre sus preceptos que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es la dependencia gubernamental encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de regular el desarrollo urbano de los centros de población y vivienda, por lo tanto, a esta Secretaría le corresponden entre sus atribuciones y obligaciones despachar variados asuntos con relación al uso de suelo y a la construcción de viviendas, entre las que se encuentra el régimen condominal.

Así pues, este órgano del poder ejecutivo estatal del Estado de México tiene como compromiso principal el de regular, observar y vigilar todos los aspectos del uso de suelo y vivienda, por lo que se encuadra perfectamente en estos supuestos el régimen de propiedad en condominio.

Cabe hacer mención que la Ley en comento sufrió reformas en diciembre de dos mil dos, las cuales entraron en vigor el primero de enero de dos mil tres, toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, cambio de nombre para convertirse en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tal y como lo sustentan los artículos 19 y 31 del citado ordenamiento y el decreto 113 que establece la modificación. Bajo estos lineamientos en el siguiente capítulo abordaremos en forma más detallada las facultades y atribuciones que tiene esta dependencia gubernamental, en relación con el tema a desarrollar.

Por otro lado, cabe resaltar que existe otro ordenamiento jurídico de carácter local en el Estado de México que sirve de sustento y apoyo al régimen de propiedad en condominio, tal es el caso de la LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL (AURIS), órgano público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio que apoya, a través de la expropiación de los ejidos, a las familias de la clase media, obrera y campesina, a efecto de proporcionarles vivienda.

En esta tesitura AURIS realiza obras de urbanización y construcción de habitaciones cómodas, higiénicas y a precios muy accesibles para venderlas a personas de escasos recursos económicos.

Así pues, este órgano estatal descentralizado tiene como encomienda atender las demandas en cuanto vivienda popular, dentro de la cual podemos considerar al régimen de propiedad en condominio, con el propósito de proteger a los grupos de personas económicamente débiles, pero también deberá, en la medida de sus

posibilidades, satisfacer las necesidades de industriales, de comerciantes y, en general de personas de elevado nivel económico, en cuyo caso deberá obtener la utilidad legítima que corresponde, a efecto de utilizarla en los proyectos de interés social.

De esta forma en el siguiente capítulo se abordarán algunos supuestos jurídicos del citado ordenamiento legal que se refieren en lo particular al régimen de propiedad materia de estudio.

Para concluir este capítulo debemos hacer mención de otro ordenamiento jurídico estatal que de forma indirecta afecta al régimen de propiedad a estudio, tal legislación es la LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO COMISIÓN PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO DEL ESTADO DE MÉXICO (CRESEM), así pues, este órgano estatal descentralizado tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, su principal propósito es avocarse a la prevención, regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, además de ser conducto para la creación de nuevos asentamientos humanos, entre los cuales está el régimen de propiedad en condominio, teniendo en cuenta los planes de desarrollo urbano del Estado.

En esta tesitura abordaremos en el siguiente capítulo los diversos objetivos y proyectos que vislumbra CRESEM, a efecto de especificar sus facultades y atribuciones con respecto al régimen materia de estudio.

CAPÍTULO 2

MARCO
JURÍDICO
ACTUAL
DEL
RÉGIMEN
DE
PROPIEDAD
EN
CONDominio
DE
INMUEBLES
EN
MÉXICO

LEGISLACIÓN
FEDERAL EN
MÉXICO

LEGISLACIÓN
VIGENTE DE LAS
ENTIDADES
FEDERATIVAS

LEGISLACIÓN
ABROGADA
EN EL ESTADO
DE MÉXICO

LEGISLACIÓN
VIGENTE EN
EL ESTADO
DE MÉXICO

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS E.U.M.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

LEY FEDERAL DE ENTIDADES PARAESTATALES.

LEY ISSSTE; LEY IMSS Y LEY ISSFAM.

CÓDIGO CIVIL.

LEY CONDOMINIAL.

CÓDIGOS URBANOS.

REGLAMENTOS CONDOMINALES.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1956.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1993.

REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1961.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES EN CONDOMINIO DE 1979.

LEY DE CASTRO DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1998.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.

LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MÉXICO.

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO.

LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE MÉXICO.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.

CAPÍTULO 3

ASPECTOS GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

3.1 CONCEPTUALIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

El régimen de propiedad en condominio de inmuebles es una modalidad jurídica que se origina cuando las unidades que conforman un inmueble construido en forma horizontal, vertical, o mixta, pertenecen a diferentes dueños, llamados condóminos, quienes tienen un derecho exclusivo de propiedad sobre su casa, departamento, vivienda o local y además comparten un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes (escaleras, pasillos, jardines, paredes, sótanos, azoteas, etc).

En este orden de ideas, Rafael de Pina explica atinadamente que la propiedad en Condominio es la "Manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local; y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute".⁷⁵

Jorge M. Domínguez Martínez define, en un sentido amplio el régimen de

⁷⁵ DE PINA, Rafael y Rafael de Pina Vara. Op. Cit. Pág.423.

propiedad y condominio, estableciéndolo "como la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, pisos o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad".⁷⁶

Evidentemente, en este punto temático, no sólo plantearémos el criterio doctrinal, sino que también tomaremos en consideración los preceptos jurídicos de la legislación nacional, principalmente los ordenamientos jurídicos que sobre esta materia se han plasmado en el Distrito Federal y en el Estado de México, los cuales han establecido los supuestos y lineamientos jurídicos sobre este régimen, además de exponer, sin lugar a dudas, lo que debemos entender por esta modalidad de la propiedad.

En este sentido, el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, ha regulado esta modalidad de la propiedad, estableciendo textualmente que "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de 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...".

En este tenor la nueva legislación sustantiva civil del Estado de México ha establecido, en el mismo sentido, textualmente un concepto de propiedad en condominio en el capítulo II, denominado de la propiedad en condominio, y que en su artículo 5.166 señala que "Hay propiedad en condominio, cuando las diferentes unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que

⁷⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. Op. Cit. Pág. 392.

consta un inmueble, que pertenecen o se destinan a pertenecer a distintos propietarios, puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas.

'Para que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, deben tener salida propia a la vía pública o a un elemento común que a su vez tengan salida a la vía pública'.

Como se ha podido observar del texto de estos dos últimos preceptos legales, los legisladores, tanto del Distrito Federal como del Estado de México, han dado a entender en la legislación sustantiva civil, en forma similar, lo que es el régimen de propiedad en condominio, estableciendo propiamente un concepto; además han dejado claro lo que es la propiedad exclusiva y la copropiedad sobre los bienes comunes, lo cual es básico en el entendimiento de esta institución jurídica.

Del propio modo, el reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio, ahora abrogado, estableció en su capítulo primero, artículo 1º que: "La propiedad en condominio establecida por el artículo 947 del Código Civil existirá cuando las diferentes porciones de que conste un edificio, pertenezcan o se destinan a pertenecer a distintos dueños que sean además condueños de elementos y partes comunes del edificio que deban permanecer indivisos....".

Así pues, la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, ha dado un concepto de este régimen, estableciendo en su artículo 4º lo siguiente: "Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública".

Sin duda alguna las definiciones vertidas han sido generosas y aceptables en su contenido textual.

Bajo estos conceptos algunos doctrinarios han llamado al régimen de propiedad en condominio de inmuebles copropiedad forzosa debido a que en las casas, departamentos o locales, regulados por ese régimen, pertenecen en exclusiva a sus titulares, en tanto que los elementos comunes del bien inmueble como azoteas, jardines, estacionamientos, patios, sótanos, entrada en general, etc., pertenecen en copropiedad a los propietarios de las localidades privativas; no obstante esta postura doctrinal consideramos que no es la apropiada, en virtud de que considera a la copropiedad, desde el punto de su naturaleza jurídica, como el sustento jurídico de tal régimen, que si bien es cierto ha sido apoyado por distinguidos juristas, también lo es que la naturaleza del mismo se encuentra, según diversos especialistas, en la propiedad, ya que ésta es más trascendente e importante que la copropiedad sobre los bienes comunes.

Por lo que respecta a la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, como hemos mencionado en apartados anteriores, no se ha establecido textualmente un concepto del régimen en comento, sin embargo, si se hace mención de él a lo largo de los diversos preceptos legales que conforman su cuerpo legal.

Cabe mencionar que el ordenamiento legal invocado en el párrafo anterior, establece un nuevo concepto derivado de este régimen, denominado "conjunto condominal", por el cual debemos entender "toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia".

Consideramos que el legislador del Distrito Federal quiso diferenciar entre lo que es un condominio, un conjunto condominal y un régimen de propiedad en condominio; estableciendo, desde nuestra perspectiva, para el primero un grupo

de viviendas, casas, departamentos o locales que se encuentran en un mismo edificio, es decir, que se ubican en la construcción material del bien inmueble en el mismo predio (llamémosle un edificio); para el segundo una agrupación de dos o más condominios, es decir, diversos edificios o inmuebles construidos en un mismo predio (llamémosle dos edificios o más); y para el tercero los ordenamientos, lineamientos y disposiciones jurídicas aplicables a estos.

Cabe mencionar que la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, ha establecido solamente en su artículo 2º, fracción IV, lo que se debe entender por condominio, definición que sin lugar a dudas nos permite constatar los argumentos expuestos en el párrafo anterior, en forma parcial, dado que sólo habla del inmueble, en tal virtud, el contenido textual del citado precepto señala lo siguiente: "...Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación..."; por lo tanto, concluimos que el artículo 2º nos habla del condominio como estructura material y el artículo 4º, del mismo ordenamiento, nos establece lo que debemos entender por el régimen de propiedad en condominio, es decir, los lineamientos jurídicos de la modalidad, artículos que nos permiten visualizar las diferencias.

Es de suma importancia hacer notar, con respecto al párrafo anterior, que en el Estado de México se creó un Código Administrativo, el cual ha abrogado diferentes ordenamientos jurídicos relacionados con el régimen condominal, tal es el caso de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México; no obstante, los legisladores que dieron vida al nuevo ordenamiento han considerando que también en su texto legal, y en forma particular en el libro Quinto se haga referencia al condominio; es trascendental apuntar que la nueva Ley no expone un concepto del condominio en forma general, ni de su régimen de propiedad, solamente establece conceptos de los diversos tipos de condominio (horizontal, vertical y mixto), mismos que abordaremos con mayor detenimiento.

Sin embargo, en el contenido legal del Código Administrativo y relacionado con el régimen condominal se expresa un concepto de lo que debemos entender por un conjunto urbano, luego entonces el artículo 5.1 reza " El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región".

De tal definición, podemos deducir que los condominios y su régimen forman parte del conjunto urbano, pues, como veremos más adelante, existen preceptos jurídicos, en especial en el capítulo cuarto, artículos 5.55, 5.56, 5.57 y 5.58, que hablan de las lotificaciones para condominios, en tal virtud podemos concluir que son considerados como un conjunto urbano, de tal suerte que deben seguir los trámites administrativos, ante las autoridades estatales y municipales para poder crear un desarrollo urbano habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio.

Por otra parte es notorio también el señalamiento que se ha hecho en el Reglamento de Construcción de Inmuebles en condominio del Estado de México, ahora abrogado, al establecer durante su vigencia un concepto de condominio en su artículo 6, señalando que "Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

a)."Condominio" al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad..."

Por lo anterior, se ha considerado, desde el punto de vista jurídico, tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México que el condominio es el bien inmueble que se encuentra sujeto al Régimen de propiedad en comento, y que éste último establece los lineamientos de propiedad exclusiva y copropiedad.

Concluyendo, podemos esgrimir que el régimen de propiedad en condominio existe cuando se combinan dos formas de propiedad: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad, surge el régimen en comento, distinto a los demás y con características propias.

3.2 TIPOS DE CONDOMINIO DE INMUEBLES

De los conceptos expuestos en el apartado temático anterior podemos inferir que existen diferentes tipos de condominio de inmuebles, de acuerdo con sus características de estructura y uso, ya que estos pueden construirse en forma horizontal, vertical o mixta, y constituirse sobre departamentos, viviendas, casas, naves o locales, tal y como lo establecen los artículos 3º, primer párrafo, y 5º de la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

En este orden de ideas, el artículo 5º del ordenamiento jurídico invocado nos establece los siguientes tipos de condominio:

“Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, serán:

I.- Por su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

- c) **Condominio mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

- a) **Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) **Comercial o de servicios.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) **Industrial.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) **Mixto.-** Es en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores”.

Cabe mencionar que la ley ha establecido que el régimen de propiedad en condominio regulará, de manera general, las diversas formas o tipos de conjuntos condominiales, es decir, ésta se aplicará a cualquiera de ellos independientemente de las formas de construcción (horizontal, vertical o mixta), o bien, del empleo que se les de (habitacional, comercial, industrial o mixto); por lo que no debe entenderse la existencia de diversos regímenes y/o regulaciones jurídicas de la propiedad en condominio.

No podemos dejar de mencionar, en este apartado, un tipo más de condominio, que según la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal se encuentra señalado en el artículo 6; dado que por sus características sociales son denominados "condominios destinados a la vivienda de interés social", el cual ha sido clasificado y tomado en cuenta por la legislación federal y local de la materia. Este tipo o clase de condominio es regulado, en forma específica, en el Título Quinto del ordenamiento legal señalado.

Por lo que respecta al Estado de México, el reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil de la Entidad y su ordenamiento sustantivo civil, ahora abrogados, no regulaban en sus preceptos legales alguna tipología del condominio.

Aparentemente la legislación del Estado de México invocada no disponía algún tipo de condominio, sin embargo, el artículo 114 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, ahora abrogada por el Código Administrativo de la misma Entidad, sí establecía un precepto donde, en su fracción primera, se marcaban y establecían los tipos de construcciones en el régimen condominal (vertical, horizontal y mixto), además de expresar textualmente lo que debíamos entender por cada uno; del mismo modo en su segunda fracción se establecían las diferentes modalidades del condominio que subclasificó en diferentes tipos (habitacional popular, habitacional residencial, industrial, de abasto, comercial, etc)

En esta tesitura, y con el objeto de dejar establecido claramente el contenido jurídico que se aprecia en el precepto legal citado, transcribimos textualmente el artículo 114 de la Ley de Asentamientos humanos del Estado de México:

"Artículo 114. Las construcciones en régimen condominal podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto.

I. Para todos los efectos de esta ley, se entenderá por:

- A) Condominio vertical: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.
- B) Condominio horizontal: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.

C) Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en la fracciones precedentes.

II. Las modalidades de condominio a que se refiere la fracción anterior se subclasifican en los tipos siguientes:

- A) Habitacional popular.
- B) Habitacional Social Progresivo.
- C) Habitacional Residencial.
- D) Habitacional campestre.
- E) Industrial.
- F) De abasto, comercio y servicios.
- G) Mixto".

Ahora bien, se ha confirmado que en el Reglamento derivado del artículo 947 del Código Civil del Estado de México no se establecieron tipos o modalidades de condominio, el cual, desde nuestro punto de vista, debió haberlos considerado por ser el instrumento jurídico idóneo para ello, sin embargo, como lo hemos hecho notar, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México si consideró cierta tipología en su artículo 114; además, cabe hacer mención, que el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México, ahora abrogado, en sus artículos 4º y 6º, sí estableció algunas modalidades, tales como las siguientes:

"Artículo 4º. Los condominios pueden tener las siguientes modalidades: Verticales, horizontales y mixtos".

"Artículo 6º. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a) Condominio al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad.

- b) Condominio Horizontal la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y los condueños, copropietarios del terreno de común con sus edificaciones o instalaciones correspondientes.
- c) Condominio Vertical la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación, y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- d) Condominio Mixto la combinación de las dos modalidades anteriores..."

En la actualidad con los nuevos ordenamientos legales creados en el Estado de México, nos podemos percatar, por ejemplo, que en el Código Civil, los legisladores no dispusieron que fuera necesario incluir algún precepto que hiciera referencia a los diferentes tipos de condominio en cuanto a su estructura, ya que estos son regulados en otras disposiciones jurídicas; no obstante, es posible ver en su artículo 5.166 que "un bien inmueble destinado a unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios puede ser constituido bajo este régimen, lo cual pone de manifiesto que sí existe una tipología en cuanto a su uso.

Por lo anterior, aunque de forma directa no establecen y señalan los tipos de condominio, por deducción e interpretación creemos que las unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios sí son una clasificación de tipos de condominio, sobre los cuales se constituye el régimen condominal.

Ahora bien, por lo que hace a la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, no hay duda, que ésta en forma amplia y significativa, en tres de sus artículos, dispone cuales son los diferentes tipos de condominio, para tal efecto transcribimos textualmente los preceptos legales:

"Artículo 6°. Los condominios podrán ser de tipo habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto".

"Artículo 7º. Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios".

"Artículo 8º. Los condominios por su estructura podrán ser: verticales, horizontales y mixtos".

De los preceptos expuestos, observamos que los legisladores del Estado de México, en esta Ley, dispusieron en el artículo 6 una tipología de acuerdo al uso del bien inmueble, en el artículo 7 de acuerdo a su naturaleza y en el artículo 8 de acuerdo a su estructura; de tal suerte que los dos últimos preceptos son claramente entendibles por los diversos conceptos y comentarios realizados en párrafos anteriores; sin embargo, el artículo 6 no establece ni señala que debemos entender por los diversos usos del bien inmueble (habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto), luego entonces tendremos que apoyarnos en otro ordenamiento legal para conceptuar los usos, por esta razón recurrimos al Código Financiero del Estado de México, el cual en su artículo 3, fracción XIII, establece parcialmente lo que debemos entender por algunos usos de los inmuebles, esto es exclusivamente vivienda, para tal efecto nos permitimos transcribir el precepto en su fracción XIII, cuyo texto legal es el siguiente:

"Artículo 3.- Para efectos de este Código se entenderá por:

...XIII. Vivienda localizada en zonas urbanas o rurales:

- A. Social Progresiva. Aquélla cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 55,000 Unidades de Inversión (UDIS).
- B. Interés Social. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 55,001 y 71,500 Unidades de Inversión (UDIS).

- C. Popular. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 71,501 y 104,500 Unidades de Inversión (UDIS).
- D. Media. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 104,501 y 296,000 Unidades de Inversión (UDIS).
- E. Residencial. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 296,001 y 492,000 Unidades de Inversión (UDIS).
- F. Residencial alto y campestre. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de 492,001 unidades de inversión (UDIS)...”.

Por lo anterior, podemos distinguir parcialmente en el Código Financiero que se entiende por el uso habitacional, en sus diversas modalidades, pero no se explica nada del uso industrial, comercial y de servicios, por tal situación hubo la necesidad de buscarlos en otros preceptos legales del mismo ordenamiento, de tal suerte que fueron encontrados en diversas secciones y capítulos, por lo que a continuación enunciamos diversos supuestos jurídicos donde se mencionan y se interpretan los demás usos referentes al condominio; en tal virtud tenemos los siguientes artículos, bajo los siguientes argumentos:

a) Artículo 119, ubicado en la sección tercera, denominada “del impuesto sobre fraccionamientos”, del Código Financiero del Estado de México, establece que “La base gravable y cuota para el pago de este impuesto, se determinará conforme a lo siguiente: I. Por la autorización de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones de predios o modificaciones del tipo de fraccionamiento o conjunto urbano autorizado, incluyendo el cambio de uso o el número de viviendas previstas...”; determinando una tarifa en salarios mínimos, de acuerdo al tipo de fraccionamiento o uso; estableciendo en primer lugar el uso habitacional, con sus diversas modalidades y al final el uso industrial, comercial y de servicio; es de hacer notar que no se establece un concepto, pero se toman en consideración para el pago del impuesto; para ejemplificar se toma el cuadro que presenta el Código Financiero de esta entidad federativa:

TARIFA PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE

		Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.	
		GRUPOS	
TIPO DE FRACCIONAMIENTO BASE		A	B
Habitacional Social Progresivo.	Por cada vivienda prevista	3.5	3.0
Habitacional Interés Social.	Por cada vivienda prevista	14.0	9.5
Habitacional Popular.	Por cada vivienda prevista	21.0	15.5
Habitacional Medio	Por cada vivienda prevista	30.0	22.5
Habitacional Residencial	Por cada vivienda prevista	50.0	35.0
Habitacional Residencial alto y Campestre.	Por cada vivienda prevista	121.70	101.40
Industrial, comercial y servicio	Por cada 1,000 m ² de superficie vendible	179.85	105.73 ⁷⁷

b) Artículo 144, ubicado en la sección tercera, "de los derechos de desarrollo urbano y obras públicas", del mismo ordenamiento financiero, establece que "Por los servicios prestados por desarrollo urbano y obras públicas municipales, se pagarán los siguientes derechos: I. Por la expedición de licencias municipales de construcción, con vigencia de un año, en cualquiera de sus tipos de obra nueva, ampliación o modificación, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado"; estableciendo el pago de derechos de acuerdo al tipo de uso, tal es el caso de la Vivienda social progresiva o en zonas de regularización de la tenencia de la tierra; la de Vivienda de interés social, casa

⁷⁷ Fuente: Código Financiero del Estado de México y Municipios. Año 1998. Artículo 119.

habitación o edificaciones en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja; la de Vivienda popular, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja; la de vivienda media, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja; la de Vivienda residencial, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja; la de vivienda residencial alta y otros tipos distintos a los señalados en los incisos anteriores; y la de edificaciones mercantiles, industriales o de prestación de servicios.

c) Artículo 145, ubicado en la sección tercera, del mismo Código, establece el pago de derechos, sobre la fusión, subdivisión de predios y lotificación en condominios, y de igual forma establece las tarifas en base al tipo de uso que se realiza del bien inmueble, por obvias repeticiones no se expresa, en virtud de que es lo mismo que en incisos anteriores.

d) Artículo 193, fracción I, del Código Financiero del Estado de México, establece que "Para los efectos de clasificación de las áreas homogéneas y la determinación de los valores unitarios de suelo, así como para la clasificación de las tipologías de construcción y la determinación de los valores unitarios de construcción, se atenderá a: I. Tratándose de suelo se considerarán los criterios de uso y nivel de jerarquización siguientes: El uso puede ser: habitacional (H), comercial (C), industrial (I), equipamiento (E) y agrícola (A). Cabe mencionar que los niveles de jerarquización se identifican por una clave que asigna diversas categorías a los usos de suelo y se definen atendiendo al análisis cuantitativo y cualitativo predominante sobre la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos; uso de suelo; infraestructura urbana; equipamiento; régimen jurídico de la tenencia de la tierra; nivel socioeconómico de la población; así como tipo y calidad de las construcciones. En esta tesitura los criterios de clasificación quedan, principalmente, de acuerdo a nuestro tema con seis modalidades de habitación (H1 a H6); tres modalidades de comercio (C1 a C3); y cuatro modalidades de industria (I1 a I4).

e) Sin lugar a dudas, el mismo Artículo 193, fracción II, del mismo ordenamiento jurídico financiero, establece que "Para los efectos de clasificación de las áreas

homogéneas y la determinación de los valores unitarios de suelo, así como para la clasificación de las tipologías de construcción y la determinación de los valores unitarios de construcción, se atenderá a: ... II. Tratándose de construcción se consideran los criterios de uso y de clase siguientes: El uso puede ser: habitacional (H), comercial (C), industrial (I), equipamiento (Q) y especial (E). Cada uso se clasifica en clases de acuerdo con el proyecto de la construcción y material empleado en la ejecución de la obra básica. El código de las tipologías de construcción se integra por dos caracteres alfabéticos, el primero define el uso y el segundo la clase, de conformidad con las definiciones siguientes:

CRITERIOS DE CLASIFICACION DE TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCIÓN

USO

HABITACIONAL. H. Se destina a la vivienda y resguardo de la población donde ésta reside en forma individual o colectiva.

USO

COMERCIAL. C. Se destina a las actividades mercantiles de bienes o servicios y en ocasiones, al acopio y almacenamiento de ciertas mercancías.

USO

INDUSTRIAL. I. Se destina a las actividades fabriles y de almacenamiento de materias primas y productos relacionados con la industria extractiva, manufactura de ensamble, de bebidas, de alimentos agrícolas, pecuarias, forestal, textil, de calzado y química.

Con los lineamientos jurídicos expresados, hemos podido determinar que quiso dar a entender el legislador mexiquense con los diversos tipos, en cuanto al uso de construcción que el Código Financiero aclaró; sin embargo, debería haber en la Ley que regula en régimen de propiedad en condominio un apartado que definiera a cada uno de los usos, para no dejar lagunas en la ley; tal y como acertadamente el Distrito Federal maneja en su Ley condominal, en su artículo 5°.

Evidentemente y revisando la secuencia ordenada de este apartado, debemos mencionar que el Código Administrativo de esta entidad federativa también hace patente una disposición legal que se refiere a los tipos de condominio, tal es el caso del artículo 5.55 que a letra expresa lo siguiente:

"Artículo 5.55. Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto.

Para los efectos de esta reglamentación se entenderá por:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Los condominios adoptarán la tipología de este Libro para conjuntos urbanos.

En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano que al efecto se lleve a cabo".

Sin lugar a dudas, concluimos que se pueden clasificar a los tipos de condominio en tres formas: por su estructura, en verticales, horizontales y mixtos; por su naturaleza, de orden privado y de orden público; y por su uso, en habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto.

3.3 ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DESTINADOS A PROPORCIONAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CONSTRUIR VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL A NIVEL NACIONAL Y EN EL ESTADO DE MÉXICO

En la actualidad son diversos los organismos públicos y privados que proporcionan crédito para vivienda, esto es así, toda vez que a nivel nacional se tiene un PLAN NACIONAL DE DESARROLLO EN MATERIA DE VIVIENDA, un PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2000-2006 y un PLAN SECTORIAL DE VIVIENDA, donde participan diversos organismos federales, estatales y municipales, además de la iniciativa e inversión privada, tal es el caso del SEDESOL, FOVI, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, ISSFAM, ISSEMYM, AURIS, CORETT, CRESEM, los Estados y municipios, éstos de carácter público, y las SOFOLES e instituciones de banca múltiple, de carácter privado.

Estos organismos tienen el firme propósito de financiar y apoyar a los constructores o promotores, para que construyan viviendas o conjuntos habitacionales; y asimismo dar créditos a las familias mexicanas para que puedan adquirir una vivienda digna y decorosa, tal y como lo establece el artículo cuarto, párrafo cinco, constitucional.

El precepto legal mencionado sostiene que " la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". Para tal efecto, son diversos los ordenamientos legales que nos dan los lineamientos de financiamiento y crédito, así como los requisitos a cubrir para ser beneficiado.

Así pues, tal y como lo expresa el artículo cuarto constitucional, nos remitiremos a la ley, para saber cuales son los organismos que dan financiamiento y proporcionan créditos para la adquisición de la vivienda, bajo el régimen de propiedad en condominio, en tal virtud los organismos facultados para tal efecto son los siguientes:

A) SEDESOL (SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL)

La Secretaría de Desarrollo Social es la dependencia responsable de coordinar las acciones de política social del Gobierno Federal, se auxilia en su trabajo, por diversas subsecretarías, direcciones y órganos desconcentrados, ya que por su amplitud, tiene diversas atribuciones, deberes y obligaciones que cumplir en materia social.

La SEDESOL tiene la misión 2006 de formular y coordinar la política social solidaria y subsidiaria del Gobierno Federal, orientada hacia el bien común, y ejecutarla en las materias de su competencia: lograr la superación de la pobreza por la vía del desarrollo humano integral incluyente y corresponsable; alcanzar niveles suficientes de bienestar con equidad; y mejorar las condiciones sociales, económicas y políticas en los espacios rurales y urbanos, mediante las políticas y acciones de ordenación del territorio, desarrollo urbano y regional, y vivienda.

También tiene la misión de instrumentar la Ordenación del Territorio como una política de estado, es decir, mediante un procedimiento institucional en plena asociación con el Poder Legislativo; y consolidar la acción intersecretarial y entre los tres órdenes de gobierno, a través de instancias de coordinación efectivas, con visión integral y enfoque estratégico, que interactúe con la ideología del Pacto Federal.

Esta Secretaría de Estado, se auxilia en materia de asentamientos humanos y vivienda, de acuerdo a su reglamento interior, de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, de la Dirección General de Atención Social a la Vivienda Urbana y Rural, de la Dirección de ordenación del territorio, de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, del Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), y recientemente, como órganos desconcentrados, de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) y del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI).

La SEDESOL en el ejercicio de sus funciones, en materia de asentamientos humanos y vivienda, cumple con los lineamientos que le marca la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, su Reglamento Interno, la Ley Federal de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Plan Nacional de Desarrollo y los diversos ordenamientos legales relacionados con la materia.

En tal virtud, el artículo 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece que la Secretaría de Desarrollo Social deberá despachar los siguientes asuntos relacionados con nuestro tema en comento:

- a) Formular, conducir y evaluar la política general de desarrollo social para el combate efectivo a la pobreza; en particular, la de asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;
- b) Proyectar y coordinar, con la participación que corresponda a los gobiernos estatales y municipales, la planeación regional;
- c) Coordinar, concertar y ejecutar programas para la atención de los sectores sociales más desprotegidos, en especial de los grupos indígenas y de los pobladores de las zonas áridas de las áreas rurales, así como de los colonos de las áreas urbanas, para elevar el nivel de vida de la población, con la intervención de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y de los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los sectores social y privado;
- d) Proyectar la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los Ejecutivos Estatales para la realización de acciones coincidentes en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;
- e) Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos estatales y municipales, y los sectores social y privado;

- f) Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los diversos grupos sociales;
- g) Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y regular, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- h) Fomentar la organización de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción, en coordinación con las Secretarías del Trabajo y Previsión Social y de Economía;
- i) Promover y apoyar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos estatales y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales.

Por lo que respecta a la Ley Federal de Vivienda y a la Ley General de Asentamientos Humanos, como ordenamientos legales reguladores de diversas dependencias del gobierno federal, han sido abordadas detenidamente en el capítulo anterior, en virtud del orden progresivo y jerárquico de las leyes aplicables al régimen de propiedad en condominio, iniciando obviamente por las leyes de carácter federal.

Del mismo modo, por lo que respecta al Plan Nacional de Desarrollo en materia de vivienda y el Programa Nacional de Vivienda 2000-2006, estos serán abordados de manera amplia y profunda durante el desarrollo del cuarto capítulo de este estudio.

Retomando el tema, debemos mencionar que en la actualidad SEDESOL cuenta con un programa denominado VivAh que tiene la misión de atender la demanda de vivienda de la población ubicada en zonas urbanas marginadas, mediante un esquema que combina ahorro por parte de los solicitantes, subsidios directos asignados en forma transparente por el Gobierno Federal y la aportación de lotes con servicios, o bien, los terrenos en breña y los recursos suficientes para su urbanización por parte de los gobiernos estatal y municipal.

El objetivo principal de este programa consiste en Garantizar a familias urbanas en pobreza extrema una vivienda de tipo progresivo, con servicios básicos de drenaje, agua potable y energía eléctrica.

Cabe mencionar que este tipo de vivienda tendrá un valor unitario de \$30,000, sin incluir el costo del lote con servicios, el cual será aportado por los gobiernos locales; en el que los predios tendrán una superficie mínima de 90m² con un área mínima de construcción de 21m², que incluya al menos: un cuarto habitacional de usos múltiples; cuarto para baño con W.C.; instalación eléctrica, hidráulica y sanitaria; puerta principal y ventanas.

Para ser beneficiario en este programa se requieren comprobar ingresos máximo de 2.5 salarios mínimos mensuales regionales, esto mediante constancia o carta bajo protesta de decir verdad de los ingresos familiares, y depositar, en caso de haber resultado ganador de un subsidio en el sorteo, la aportación de \$7,000.00 en la cuenta designada para tal efecto.

Como se puede apreciar los créditos son directos por parte de SEDESOL a los beneficiarios y no utiliza intermediarios para otorgar los financiamientos, tal y como sucede con otras instituciones del gobierno como es el caso de FOVI, INFONAVIT o FOVISSSTE.

Consideramos que este programa permite la construcción de pies de casa, que

pueden estar bajo el régimen de propiedad en condominio, sin embargo, no se menciona esta modalidad en el programa.

En esta tesitura la SEDESOL cumple con un papel, demasiado importante, en materia de vivienda, ya que es el órgano centralizado del gobierno federal que apoya y coordina las actividades encaminadas al fortalecimiento y desarrollo de la misma, incluyendo la del régimen condominal; para tal efecto hemos visto, en el desarrollo de este apartado temático, que se auxilia de diversas áreas y organismos con la finalidad de cumplir los objetivos que tiene trazados en las diferentes tareas que tiene encomendadas.

B) FOVI (FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA).

Este organismo es un fideicomiso público constituido e integrado en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como fideicomitente, y el Banco de México, como fiduciario, hasta hace poco tiempo, dado que ahora el fiduciario es la Sociedad Hipotecaria Federal.

Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI y las diversas instituciones de banca múltiple, o sea, los bancos.

Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

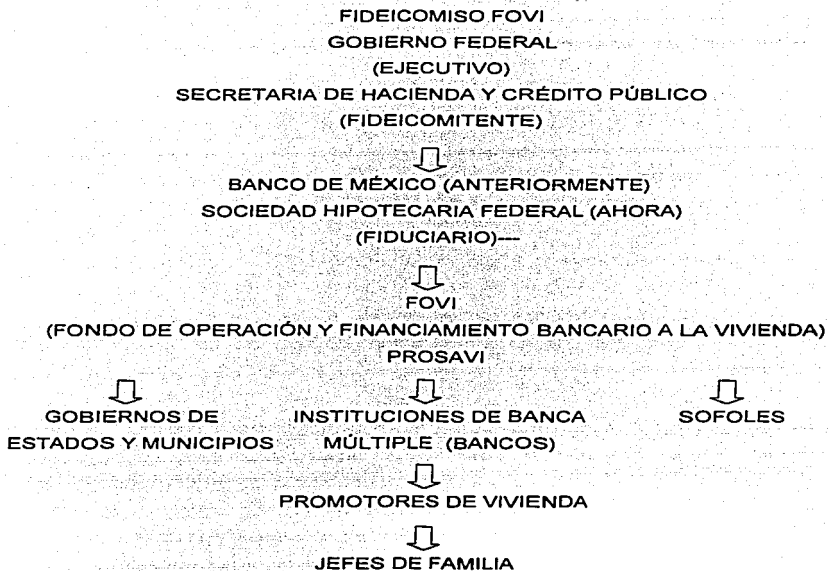
En esta tesitura, se ha creado un programa especial de crédito y subsidio a la

vivienda, llamado PROSAVI, que tiene por objeto apoyar la compra de vivienda nueva para los jefes de familia, tanto asalariados como aquellos que trabajan por su cuenta, que tienen ingresos no mayores a 5 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, con una asignación transparente de los créditos mediante concursos en donde se ofertan enganches.

Por su parte, el Gobierno Federal otorga un subsidio para complementar el enganche por un importe de 8,000 UDI's por vivienda, que representa el 20% o más del valor de las viviendas ofrecidas en el programa, dependiendo del valor de la vivienda; el valor máximo de las viviendas, que reciben este apoyo, es de 40,000 UDI's.

Así pues, serán beneficiarios del programa PROSAVI, todos los jefes de familia que sean empleados o que trabajen por su cuenta, tengan ingresos mensuales no superiores a cinco veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, cuenten con recursos para integrar y pagar el enganche, cuenten con un ingreso suficiente para realizar los pagos mensuales por la compra de su vivienda y califiquen como sujeto de crédito con las instituciones bancarias y SOFOLES que otorgarán el financiamiento.

En este orden de ideas podemos concluir, con respecto al PROSAVI, que el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aporta el financiamiento y el subsidio para complementar el enganche de los compradores; el Banco de México y el FOVI administran y vigilan la buena marcha del programa, cabe mencionar que el Banco de México ya no realiza estas atribuciones dado que el nuevo fiduciario de FOVI es Sociedad Hipotecaria Federal; los bancos y las SOFOLES otorgan y cobran los créditos facilitados; los gobiernos de los estados y municipios, dan las facilidades necesarias la adquisición de terrenos y realizan la desgravación necesaria para construir y adquirir las viviendas; y los promotores de vivienda, edifican las viviendas adecuadas a precios accesibles.



Fuente: Elaborado por el autor de este estudio.

C) SHF (SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL)

De acuerdo con la política de desarrollo social plasmada en el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, debe conjuntarse el esfuerzo de los sectores público, privado y social para ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la vivienda.

Derivado de lo anterior, el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, tiene por objeto promover las condiciones para que las familias, tanto en las zonas rurales

como en las urbanas, disfruten de viviendas dignas, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

Por ello, con fecha 3 de abril de 2001, el Ejecutivo Federal envió a la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión una iniciativa de ley para constituir una entidad financiera que promueva, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de viviendas de interés social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

Como resultado de lo anterior, el día 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que el Honorable Congreso de la Unión expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De conformidad con la mencionada ley, la Sociedad Hipotecaria federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Cabe señalar que, de acuerdo con lo establecido por el artículo segundo transitorio del ordenamiento en comento, la Sociedad Hipotecaria Federal es fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda a partir del día 26 de febrero de 2002, fecha en que se llevó a cabo la primera sesión de su Consejo Directivo.

Asimismo, es importante apuntar que la Sociedad Hipotecaria Federal opera con

intermediarios financieros, quienes pueden ser, en términos de su ley orgánica, instituciones de banca múltiple, instituciones de seguros, sociedades financieras de objeto limitado y fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal.

Las operaciones que dicha Sociedad lleva a cabo se rigen, dependiendo del carácter en que actúe, por lo dispuesto en sus Reglas de Operación, Condiciones Generales de Financiamiento, en su Reglamento Orgánico y en la demás normatividad aplicable.

Es importante señalar que, de acuerdo al artículo cuarto transitorio de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, a la entrada en vigor del Decreto, quedará transferida la cantidad de diez mil millones de pesos, del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) a Sociedad Hipotecaria Federal, para integrar el capital social de esta última.

También se considerarán como parte integrante de dicho capital los bienes muebles e inmuebles que se transfieren del Banco de México, en su carácter de fiduciario, a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en términos del artículo 2º transitorio.

Así pues, esta nueva institución bancaria, destinada exclusivamente a financiar los proyectos de vivienda, incluyendo los del régimen de propiedad en condominio, libera al Banco de México como fiduciario, para que este último se dedique a otras actividades, dejando a Sociedad Hipotecaria Federal, la responsabilidad de seguir financiando los proyectos de vivienda en México.

Concluyendo podemos afirmar que el FOVI seguirá funcionando como lo venía realizando, con los fines y atribuciones que el fideicomiso le establece, lo único que cambiará es el órgano fiduciario que será ahora la Sociedad Hipotecaria Federal, en lugar del Banco de México.

D) FOVISSSTE (FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE)

Ahora bien, por lo que respecta al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado, el artículo 2º, de la Ley del ISSSTE, establece que es un organismo descentralizado, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual tiene a su cargo la administración de los seguros, prestaciones y el fondo de la vivienda, teniendo como domicilio la Ciudad de México.

En este orden de ideas, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones realizadas por las dependencias y entidades afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgarles créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

El FOVISSSTE, tiene como obligación, realizar préstamos hipotecarios y financiamiento en general para vivienda, en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos y/o casa habitación, tal y como lo expresa el artículo 3º, fracción XIV de la Ley que regula al instituto.

La ley del ISSSTE es muy clara y precisa al establecer a quien puede y debe otorgar créditos para vivienda, en tal virtud, expresa que será a todos aquellos trabajadores que estén al servicio de los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal, de las entidades públicas que estén sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley, así como los trabajadores de confianza y eventuales de los mismos poderes y entidades públicas. En este tenor los gobiernos de las Entidades Federativas y Municipios podrán celebrar convenios con el Instituto para incorporar a sus trabajadores a los beneficios del Fondo. De igual forma, los pensionistas gozan de los mismos beneficios que los demás trabajadores, con sujeción a los acuerdos generales que en los términos y dentro

de los lineamientos de esta Ley, tal y como lo expresa el artículo 105 del citado ordenamiento.

En esta tesitura, para los fines a que se refieren las fracciones XI, inciso f) del apartado B) del artículo 123 Constitucional; el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3º de la Ley del ISSSTE, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto:

a) Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, o bien, a través del otorgamiento de una garantía personal, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva. Estos préstamos se harán por una sola vez... (Artículo 100).

b) Los recursos del fondo se integran:

I. Con las aportaciones que las dependencias y entidades enteren al Instituto por el equivalente a un 5% sobre el sueldo básico de sus trabajadores, previstas en la fracción VI del artículo 21;... (Artículo 101)

c) Los recursos del Fondo se destinarán:

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de 18 meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

... B) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquéllas sujetas al régimen de condominio cuando carezca el trabajador de ellas;...

...Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen... (Artículo 103)

Así pues, todos los lineamientos y reglas para obtener el crédito del fondo de vivienda se encuentran regulados en la Ley de ISSSTE, a partir del Título Segundo denominado "del régimen obligatorio", capítulo VI, denominado "del

sistema integral del crédito", sección tercera denominada "del crédito para vivienda", en los artículos 100 al 126.

Debemos mencionar que FOVISSSTE durante la década de los noventa, con la finalidad de proporcionar más créditos, inició programas de cofinanciamiento con BANOBRAS, con diversas instituciones de banca múltiple, con FOVI y en la actualidad con las SOFOLES, lo cual ha dado como resultado un significativo aumento en los créditos otorgados por esta institución, resultando beneficiados muchos trabajadores de ese órgano de gobierno.

E) INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES)

El INFONAVIT es un organismo de servicio social, dotado de personalidad jurídica, con patrimonio propio, con domicilio ubicado en la Ciudad de México, y regulado jurídicamente por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Sin lugar a dudas, el INFONAVIT, otorga créditos para vivienda, a todos aquellos trabajadores que se encuentren inscritos en el instituto, ya sea por que fueron dados de alta por sus patrones, o bien, por que ellos mismos realizaron el trámite de inscripción.

Este instituto tiene por objeto, de acuerdo al Artículo 3, fracción II, de la Ley del INFONAVIT: "... II.-Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para: a).-La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas...."

Del mismo modo los recursos del instituto se destinarán, con fundamento en el artículo 42, fracción II, de la Ley de la materia, " Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:

a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones:..."

La reglas y lineamientos que deben cubrir los trabajadores para la obtención del crédito de vivienda se encuentran contenidas en Ley del INFONAVIT, de los artículos 41 al 51.

Cabe mencionar que el INFONAVIT al igual que FOVI Y FOVISSSTE tiene el apoyo de las SOFOLES para cumplir con el fin de otorgar crédito a sus agremiados, de esta forma se utiliza a estas sociedades financieras como intermediarios en el préstamo y recuperación del crédito.

F) ISSFAM (INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS)

Ahora bien, el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS, es un organismo público descentralizado federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la Ciudad de México, de acuerdo a lo que establece el artículo 1 de la ley que lo regula.

En este orden de ideas ISSFAM tiene por objeto Administrar los recursos del Fondo de la Vivienda para los miembros del activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, a fin de establecer y operar un sistema de financiamiento que les permita obtener crédito barato y suficiente para, la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de condominio; tal y como lo establecen los artículos 2, fracción IV, inciso a; 16, fracción X; 99, fracción II, inciso a; y 101, fracción I, de la misma Ley.

La reglas y lineamientos para obtener el crédito para adquirir vivienda, por parte de los miembros del ejército y armada se encuentran contempladas en la Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas, en el capítulo IV denominado "Vivienda y otras prestaciones", de los artículos 99 al 134.

G) FONHAPO (FIDEICOMISO DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES)

FONHAPO es un órgano descentralizado del sector público, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), dedicado a otorgar y administrar créditos hipotecarios para sectores de bajos ingresos.

Este órgano fue creado en el año de 1981, por instrucciones del Presidente de la República, con la finalidad de apoyar a las familias de escasos recursos económicos para que éstas pudieran adquirir vivienda a bajo costo y de acuerdo a sus posibilidades.

Así pues, la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., (BANOBRAS) publicada en el "Diario Oficial" de la Federación el 31 de diciembre de 1980, en su artículo Tercero Transitorio dispuso que el Fondo de Habitaciones Populares se rigiera de conformidad con el contrato de fideicomiso que celebrara la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su carácter de fideicomitente único del Gobierno Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., como fiduciario.

De tal suerte que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como fideicomitente único del Gobierno Federal en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo Tercero Transitorio de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., solicitó por conducto de esta dependencia, en los términos del artículo noveno de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, la autorización del Ejecutivo Federal para cumplimentar la disposición legal de referencia; por lo cual expidieron el acuerdo de creación de FONHAPO (FIDEICOMISO DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES).

En este orden de ideas, el artículo 3º, del acuerdo de creación de FONHAPO, estableció los fines del fideicomiso entre los cuales se encuentran:

- a) Financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares;
- b) Financiar la construcción o adquisición de viviendas o conjuntos habitacionales populares, para que sean dados en arrendamiento;
- c) Otorgar créditos para la urbanización de fraccionamientos populares;
- d) Otorgar créditos inmobiliarios para la adquisición de viviendas populares.

Ahora bien, los sujetos de crédito son: Órganos de la Administración Pública Centralizada, Gobiernos de los Estados y Municipios y Entidades de la Administración Pública Paraestatal y Paramunicipal; Sociedades Cooperativas; Fideicomisos que tengan entre sus objetivos la construcción y/o administración de vivienda popular y organizaciones sociales legalmente constituidas.

En este orden de ideas, los beneficiarios finales del FONHAPO serían las personas físicas mayores de edad, preferentemente no asalariadas; que tengan un ingreso total de 2.5 veces el salario mínimo regional diario; no poseer propiedad inmobiliaria en la localidad en cuestión, excepto en el caso de programas de vivienda mejorada; tener dependientes económicos directos, tener arraigo en la zona y no cotizar al FOVISSSTE O INFONAVIT.

Los lineamientos y procedimientos a seguir para conseguir un crédito de FONHAPO se rigen por el contrato constitutivo del fideicomiso.

H) ISSEMYM (INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS)

Enfocándonos al Estado de México, el Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios, es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, el cual se encuentra regulado jurídicamente por la Ley ISSEMYM, tal y como lo establece el artículo 2º del ordenamiento jurídico citado.

El Instituto tiene como objetivo, de acuerdo al artículo 14, fracción I: "Otorgar a los derechohabientes las prestaciones que establece la presente ley de manera oportuna y con calidad...".

En este orden de ideas, el artículo 11 de la Ley del ISSEMYM establece las prestaciones a que tienen derecho los trabajadores que cotizan para ese instituto, entre las que se encuentran en su fracción III, los préstamos a largo plazo, entre los que se encuentran los hipotecarios.

Así pues, el ISSEMYM apoya a sus servidores públicos y pensionados, que cotizan para ese instituto, con créditos a largo plazo para la adquisición o construcción de vivienda, bajo el régimen de propiedad en condominio. Los créditos o préstamos se otorgan a quienes hayan cotizado al Instituto por más de dos años.

El monto de cada uno de los préstamos hipotecarios, se determina en función del total de ingresos familiares comprobables.

Es muy importante, que el trabajador no tenga adeudos por créditos del mismo tipo, para que pueda ser beneficiario del financiamiento.

Las demás reglas, normatividad, disposiciones y lineamientos para la obtención de un crédito hipotecario se encuentran reguladas en los artículos 148 al 155 de la Ley del ISSEMYM, actualmente reformada por la legislatura local del Estado de México.

1) AURIS (INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL)

El Instituto de Acción Urbana e Integración Social, AURIS es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de México con personalidad jurídica y patrimonio propios.

AURIS es el Organismo de Vivienda del Estado de México. Fue el primero en su tipo en México y América.

Se creó el 31 de diciembre de 1969, mediante Decreto del Poder Ejecutivo del Estado de México número 23, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 3 de enero de 1970, estableciéndose que su objetivo fundamental consistía en construir viviendas económicas y edificios multifamiliares, procurando la regeneración de zonas de tugurios y viviendas insalubres e inadecuadas, urbanas y rurales.

Dichas viviendas se debían construir a bajo costo para satisfacer las necesidades de grupos y personas económicamente débiles.

En un entorno gubernamental en el que AURIS fungió como el organismo planificador del desarrollo urbano del Estado, ha sido ejemplo para la creación de otras instituciones tanto en México como a nivel internacional.

De AURIS se han desprendido diversas dependencias del Estado de México, como CRESEM, FIDEPAR y la Dirección de Desarrollo Urbano.

Este organismo se regula jurídicamente por su Ley de creación que fue adicionada y reformada por los Decretos Números 99 y 130 del Poder Ejecutivo estatal publicados en las Gacetas del Gobierno de fechas 1º de julio de 1974 y 22 de febrero de 1996, debido a cuyas disposiciones el propio Instituto ya no construye ni regulariza la tenencia de la tierra, sino que promueve, coordina y fomenta la construcción, el mejoramiento, regeneración y rehabilitación de viviendas y fraccionamientos en el Estado de México.

Fueron varios los factores que propiciaron que se creara este organismo, entre ellos podemos mencionar: la falta de viviendas para numerosas familias de las clases media, obrera y campesina en el Estado; la tarea urgente y de interés público de realizar obras de urbanización y constituir habitaciones cómodas,

higiénicas y a precios adecuados para venderlas a personas de escasos recursos económicos; el ensanchamiento de las poblaciones en las zonas urbanas, que requirió la expropiación de zonas ejidales; entre otras.

La Ley de creación de AURIS establece que este organismo tendrá por objeto, de acuerdo a su artículo 2º :

- a) Promover, coordinar y fomentar la construcción, el mejoramiento, regeneración y rehabilitación de viviendas y fraccionamientos;
- b) Gestionar, integrar y administrar la reserva territorial que adquiera por compra, donaciones o aportaciones;
- c) Coordinar los programas de vivienda que a través del mismo Instituto se promuevan en el Estado y operar, en su caso, los fondos de vivienda que para el efecto se constituyan;
- d) Realizar las investigaciones necesarias para evaluar las necesidades de vivienda, así como proponer los planes, e incrementar los programas, sistemas de promoción y ejecución que a su juicio sean convenientes, aún cuando los recursos que se inviertan no sean recuperables;
- e) Ser órgano consultor del Gobierno Estatal, para emitir opinión en relación con la vivienda urbana y rural, y respecto a los convenios que, en materia de vivienda, se firmen con la federación, municipios y otras instituciones o dependencias tanto públicas como privadas y, en su caso, a la canalización de las inversiones correspondientes;
- f) Apoyar a la población y promotores privados en la gestoría ante las dependencias gubernamentales y órganos financieros en su esfuerzo por acceder y producir vivienda digna;
- g) Orientar, conducir, estimular y coadyuvar a simplificar los procesos de producción de vivienda en estricto apego a los Planes de Desarrollo Urbano y a las políticas de crecimiento marcadas por el Gobierno;
- h) Coadyuvar a la solución del problema habitacional del Estado de México, mediante propuestas para el uso de suelo, vivienda y equipamiento;

- i) Establecer un banco de información para ofrecer servicios de consulta integral y oportuna sobre el funcionamiento y características del proceso de la vivienda y el suelo, información estadística, planes, programas, políticas, acciones, normatividad y estudio en materia de vivienda y su entorno, con el propósito de que los productores, oferentes, solicitantes, instituciones, dependencias del sector público y privado, así como académicos y el público en general interesado en la materia dispongan de la información que requieran;
- j) Fomentar y difundir los programas estatales y regionales de vivienda; y
- k) Publicar la investigación y la productividad en materia de vivienda, para propiciar el desarrollo y capacitación de los diferentes sectores sociales que intervienen en el proceso de producción y autogestión de vivienda.

Además AURIS, tiene también como marco legal y regulatorio de sus acciones, un reglamento interior, consistente en 27 artículos, dentro de los cuales podemos apreciar que el ordenamiento jurídico tiene por objeto y finalidad regular la organización y funcionamiento del Instituto de Acción Urbana e Integración Social.

Es importante mencionar que AURIS, también se sujeta a lo dispuesto en la Ley para la coordinación y control de Organismos Auxiliares y Fideicomisos del Estado de México.

No podemos olvidar que AURIS, debe seguir los lineamientos del Plan de Desarrollo del Estado de México, así como los programas regionales, sectoriales, institucionales y especiales en los cuales figure este organismo.

Debemos mencionar que en el organigrama de AURIS, éste se encuentra estructurado por un Consejo y un Director general, el cual se auxilia de diversas direcciones que le apoyan en sus atribuciones y funciones como es el caso de la Dirección de Programas de vivienda social, la Dirección de Fomento a la vivienda, la Dirección de Operación Inmobiliaria, entre otras.

Abundando, las direcciones que auxilian la labor de AURIS tienen entre sus funciones, tomadas del reglamento interior, las siguientes:

Corresponde a la Dirección de Programas de Vivienda Social:

- I. Proponer y formular los proyectos de programas sociales de vivienda, para atender las demandas de los grupos y núcleos sociales, que sufren de marginación social o que se encuentran en extrema pobreza;
- II. Formular y presentar al Director General programas específicos para impulsar la autoconstrucción dirigida de vivienda, procurando la participación de las organizaciones sociales;
- III. Elaborar y promover programas específicos de autoconstrucción de vivienda en beneficio de los grupos indígenas originarios del Estado de México, respetando sus usos y costumbres;
- IV. Realizar y promover programas específicos de viviendas para atender a personas con discapacidad, procurando que se realicen las adaptaciones que garanticen su seguridad;
- V. Llevar a cabo programas emergentes de vivienda que permitan dar respuesta a contingencias sociales que se presenten en la entidad y que deba atender el Instituto por instrucciones del Gobernador del Estado;
- VI. Proponer al Director General la concertación de convenios y acuerdos de coordinación con dependencias y organismos del sector público federal, estatal y municipal, para instrumentar programas sociales específicos de vivienda digna para grupos sociales, marginados;
- VII. Elaborar y presentar al Director General programas sociales de asesoría integral a los grupos sociales autogestores, productores y promotores de vivienda;
- VIII. Establecer mecanismos y sistemas permanentes de atención a las organizaciones sociales, organizaciones civiles no gubernamentales y asociaciones civiles, para promover su participación en programas sociales de vivienda, en apoyo de grupos de extrema pobreza y población marginada;

- IX. Establecer mecanismos de coordinación con las organizaciones sociales que demandan al sector público créditos, paquetes de materiales, predios y apoyos en general para la producción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda;
- X. Emitir y enviar a la Dirección General, informes periódicos que coadyuven a la formulación de criterios regionales y sectoriales para atender las demandas de vivienda que plantean los dirigentes sociales;
- XI. Formular los proyectos y anexos técnicos de cada uno de los programas sociales de vivienda que se instrumenten para su coordinación;
- XII. Proponer los manuales de autorización que contengan las normas y requisitos que deben cumplir las organizaciones sociales o personas, que reciben los beneficios de los programas sociales de vivienda bajo su coordinación;
- XIII. Realizar las acciones técnicas y promover los eventos de promoción e integración social, que coadyuven al cumplimiento de las metas de los programas sociales de vivienda a su cargo; y
- XIV. Establecer y mantener contacto permanente con las diversas dependencias de la administración pública estatal, relacionadas con la vivienda y el suelo.

Corresponde a la Dirección de Fomento a la Vivienda:

- I. Establecer la coordinación con las organizaciones sociales, debidamente constituidas para atender sus demandas de vivienda;
- II. Concertar convenios y acuerdos de coordinación intersectorial para la promoción de la vivienda;
- III. Fijar los criterios para la recopilación, sistematización y análisis de los planes de las diversas dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal que incidan en el desarrollo de la vivienda;
- IV. Establecer políticas para la promoción y apoyo a los proyectos de vivienda que requieran las diversas organizaciones sociales;

- V. Conducir la aplicación, adecuación y concertación de programas de acción directa y complementaria que, en materia de vivienda, se deriven del Plan de Desarrollo del Estado de México;
- VI. Prestar asesoría y apoyo en la integración de la documentación requerida para el trámite de créditos ante los diferentes organismos e instituciones que promueven la vivienda;
- VII. Coadyuvar en la solicitud y obtención, ante las instituciones bancarias y gubernamentales, de los créditos de vivienda que permitan el desarrollo de predios propiedad de grupos autogestores; y
- VIII. Asesorar en la tramitación de los permisos, autorizaciones y licencias que requieran las organizaciones para llevar a cabo sus desarrollos.

Corresponde a la Dirección de Operación Inmobiliaria:

- I. Organizar, controlar y ejecutar las disposiciones que en materia inmobiliaria determine el Director General del Instituto;
- II. Integrar, controlar y mantener actualizado el inventario urbano de los bienes inmuebles que constituyen el patrimonio inmobiliario del Instituto;
- III. Promover la incorporación y, en su caso, la desincorporación del patrimonio inmobiliario institucional, cumpliendo las disposiciones sobre la materia establecidas para cada caso;
- IV. Promover y realizar la enajenación de los bienes inmuebles que, por acuerdo de la Dirección General, se dispongan para tal efecto, observando las disposiciones legales sobre la materia;
- V. Controlar y promover la custodia del patrimonio documental que avala la propiedad de los bienes inmuebles, así como los antecedentes de las asociaciones en participación, adquisiciones, enajenaciones y, en general, todo lo relativo a la transmisión de la propiedad;
- VI. Organizar a los beneficiarios de desarrollos habitacionales, promovidos por el Instituto, para que los bienes inmuebles se mantengan en condiciones de seguridad, higiene y comodidad establecidos para cada región;

- VII. Llevar a cabo las acciones tendientes a regularizar las condiciones físicas, administrativas y jurídicas de los desarrollos urbanos, hasta transmitir la propiedad a los beneficiarios;
- VIII. Realizar las acciones económicas y administrativas derivadas de la comercialización de bienes inmuebles, por concepto de cobros y recuperación de cartera; y
- IX. Administrar, controlar y vigilar la reserva territorial del Instituto, de acuerdo a la normatividad establecida, por ser parte importante del patrimonio inmobiliario, ya sea que se adquiera por compra, donación, aportación o incorporación.

Así pues, este organismo tiene en sus manos la promoción, coordinación y fomento de la construcción, mejoramiento, regeneración y rehabilitación de la vivienda en el Estado de México.

No obstante los problemas económicos y sociales que atraviesa este Estado, se ha convertido en un órgano auxiliar del Gobierno Estatal, que apoya significativamente a este ente, para lograr cumplir sus objetivos trazados en el Plan de desarrollo del Estado de México, en materia de vivienda.

J) CORETT Y CRESEM

No podemos olvidar que para poder edificar o construir sobre determinado terreno o predio se requiere de la regularización de la tierra, en virtud de ser establecida por la Ley General de Asentamientos Humanos y por el Código Administrativo del Estado de México, para ello se han creado organismos que den soluciones a la problemática actual, para el caso que nos ocupa se han creado dos, uno a nivel nacional denominado CORETT y otro en el Estado de México denominado CRESEM, los cuales tienen facultades y atribuciones que la misma ley les ha conferido, para el ejercicio de sus actividades, en materia de regularización de la tierra.

En tal virtud pasamos a señalar sus finalidades, para los cuales fueron destinados.

CORETT (COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA)

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Decreto Presidencial el 8 de noviembre de 1974, reestructurado en 1979 y recientemente, el 26 de febrero de 2000, se adscribió al Sector Desarrollo Social, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos.

La sectorización fortalece el objeto social por el que fue creada la Corett hace poco más de 24 años, y su campo de acción cambia para crecer y fortalecer el vínculo con las políticas agrarias y el ordenamiento urbano, propiciando un marco de acción innovador, a través del cual Corett, contará con las facultades necesarias para celebrar con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los gobiernos de los Estados y Municipios y del Distrito Federal, instrumentos jurídicos mediante los cuales gestione y canalice financiamientos para proyectos que incorporen al desarrollo urbano tierras de origen social, público y privado de la Federación, con el propósito de introducir servicios públicos básicos y desarrollos sociales.

Con la sectorización, Corett continuará regularizando la tenencia de la tierra en predios de origen social, pero ahora también podrá hacerlo en terrenos libres; en los de propiedad federal y aún en los de origen estatal y municipal. Adicionalmente con sus nuevas facultades, Corett incorporará 40 mil lotes de suelo libre para el desarrollo urbano, al mismo tiempo podrá incorporar directamente suelo al desarrollo urbano y crear reservas territoriales, mediante la expropiación agraria o la desincorporación federal. De igual manera, podrá promover la incorporación de suelo agrario conforme a lo dispuesto por la Ley Agraria.

Este nuevo rumbo abre nuevas posibilidades para avanzar con mayor vigor en los programas de vivienda, fortalece a los municipios y dignifica la calidad de vida de miles de familias mexicanas, principalmente las de escasos recursos económicos.

CRESEM (COMISIÓN PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO DEL ESTADO DE MÉXICO)

Es un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sus objetivos son el interés social, servicio público y un fin no lucrativo.

Fue creado en agosto de 1983 y es regulado por la Ley que crea el organismo público descentralizado de carácter estatal denominado COMISIÓN PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO DEL ESTADO DE MÉXICO.

Esta comisión tiene entre sus objetivos contribuir al bienestar social, ejecutando la ordenación y regularización de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, facilitando particularmente a la población con ingresos mínimos, su acceso al suelo urbano, a una vivienda digna y decorosa y a los servicios urbanos básicos, a través de:

- a) Regular el mercado inmobiliario evitando la especulación a través del control de las reservas territoriales.
- b) Ofrecer suelo por medio del fraccionamiento Social Progresivo, en las zonas aptas para el desarrollo urbano.
- c) Evitar el establecimiento de los Asentamientos Irregulares.
- d) Regularizar los asentamientos humanos.
- e) Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbanos y rural.

En la consecución del objetivo la Comisión deberá: Actuar de acuerdo con lo establecido en los planes de desarrollo urbano; sustentar sus acciones en la participación social organizada; y procurar la autosuficiencia financiera.

Para cumplir con sus finalidades, la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Coordinarse con las Dependencias, Entidades y Organismos Estatales, Federales, Municipales, Públicos, Sociales y Privados que intervengan en el desarrollo urbano.
- b) Coadyuvar en la promoción y observancia de los planes de desarrollo urbano, así como en las Declaratorias de Provisiones, Usos, Reservas y Destinos del Suelo.
- c) Realizar estudios tendientes a conocer la demanda actual y futura de suelo urbano para la población de ingresos mínimos.
- d) Participar en la constitución y administración de la Reserva Estatal de Suelo Urbano.
- e) Solicitar y coadyuvar con las autoridades correspondientes, en la expropiación de terrenos de propiedad privada, ejidal y comunal; para fines de regularización y oferta de suelo; siendo el Organismo en su caso beneficiario de las expropiaciones que se decreten.
- f) Apoyar a los organismos públicos que realizan o promueven programas de vivienda, en la obtención de suelo para sus programas.
- g) Localizar, adquirir, enajenar, fraccionar, urbanizar, construir, vender, permutar y arrendar bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros.
- h) Ser instrumento del Gobierno del Estado para la ejecución de fraccionamientos social progresivos a que se refieren las leyes.
- i) Promover programas de autoconstrucción y mejoramiento de vivienda y de servicios urbanos, así como de oferta de materiales de construcción; particularmente en los Fraccionamientos Social Progresivos y los asentamientos en regularización.
- j) Gestionar, obtener y canalizar créditos para el cumplimiento de sus fines.
- k) Obtener autorizaciones para explotar por sí o en asociación con terceros, los recursos naturales aprovechables en las obras de urbanización.
- l) Establecer e instrumentar los sistemas para la regularización de la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural, de conformidad con la Legislación aplicable.

- m) Celebrar convenios con los fraccionadores, propietarios y/o poseedores de predios, pactando las condiciones para regularizar la tenencia de la tierra.
- n) Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento administrativo de ejecución fiscal con fines a regularizar la tenencia de la tierra.
- o) Auxiliar a la autoridad competente para la realización del procedimiento de intervención de fraccionamientos en los casos señalados por la Ley de la materia y fungir, en su caso, como interventor.
- p) Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, aplicando las medidas de prevención y difusión que se requieran auxiliando y coordinándose con las Dependencias, Entidades y Organismos que deban intervenir en su realización.
- q) Denunciar ante las autoridades competentes, todos aquellos actos de que tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones y que constituyan o puedan constituir delitos, en materia de asentamientos humanos y de tenencia de la tierra.
- r) Efectuar el cobro de las cantidades correspondientes al valor de los predios de fraccionamientos o unidades habitacionales administrados por este organismo.
- s) Determinar y recuperar los costos generados por las actividades que realice con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra.
- t) Promover y ejecutar programas de organización de la comunidad para canalizar su participación en la regularización y desarrollo de los asentamientos humanos.
- x) Proponer las modificaciones, reformas y adiciones del marco jurídico existente que se requieran para el mejor cumplimiento de sus finalidades.

Fueron varios los factores que influyeron en la creación de este organismo, como ya se mencionó las actividades que ahora desarrolla CRESEM fueron realizadas hace algunos años por AURIS, sin embargo, fue creado para que se avocara principalmente a la regularización de la tierra y, por lo tanto, AURIS al fortalecimiento y fomento de la vivienda en el Estado de México.

Así pues, otros factores que influyeron en la conformación de CRESEM fueron: el crecimiento explosivo de los centros de población en esta Entidad durante la década de los ochentas; el ejercicio de una planeación del desarrollo urbano, determinada a la necesidad de dotar un plan de instrumentos operativos que fueran idóneos al Estado, y que permitieran a la administración pública colocarse al frente de los acontecimientos y problemas, con la finalidad de controlar y encauzar los lineamientos, conforme al interés mayoritario, de manera que se rompiera con el círculo vicioso de invasión-expropiación-regularización, que caracterizó a las acciones correctivas y cuyo resultado solo estimuló este tipo de crecimiento; los anhelos sociales de vivir en condiciones que permitan la convivencia armónica y solidaria, requisito indispensable del bienestar social.

Por las anteriores consideraciones se creó la Comisión y su ley regulatoria, para que en la medida de lo posible se regularizara el mercado inmobiliario, evitando la especulación a través del control de las reservas territoriales, se evitara el establecimiento de los asentamientos irregulares, se regularizara los asentamientos humanos, se regularizara la tenencia de la tierra en el ámbito urbano y rural; y se ofreciera suelo por medio del fraccionamiento social progresivo, en las zonas aptas para el desarrollo urbano.

K) AMSFOL, SOFOLES E INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE.

Ahora bien, por lo que respecta al sector privado, éste ha creado organismos que también apoyan con sus financiamientos a las familias mexicanas para que adquieran una vivienda, o bien, a los promotores o constructores de conjuntos habitacionales.

Para tal efecto, se ha creado la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSFOL), esta agrupa a las entidades financieras denominadas "Sociedades Financieras de Objeto Limitado", mismas que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía y constituyen parte importante del sector financiero no bancario de México.

La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSFOL) se constituyó el 23 de febrero de 1994 con la finalidad de agrupar a las sociedades financieras de objeto limitado que obtienen autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracc. IV, artículo 103.

Entre sus objetivos destacan: representar frente a autoridades y terceros los intereses comunes de sus agremiados; promover la interrelación entre sus asociados, buscando relaciones armoniosas tendientes a mantener identidad de opiniones y objetivos comunes del gremio; emitir y supervisar normas de autorregulación que permitan dar mayor seguridad a sus operaciones; promocionar las actividades de la asociación o de sus miembros mediante la celebración de todo tipo de eventos culturales o educativos; organizar congresos, convenciones o conferencias; y realizar o publicar cualquier medio impreso sobre sus fines y objetivos; y actuar como mediador en conflictos entre sus asociados.

Así pues, las sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL) iniciaron operaciones en 1995. Hoy existen 34 instituciones de este tipo, cuya operación es importante social y económicamente, ya que atienden al usuario de créditos hipotecarios, apoyan a la pequeña y mediana industria y otorgan créditos para la adquisición de bienes de consumo a un sector de la población que no atiende la banca comercial.

La figura "sociedad financiera de objeto limitado" se inserta legalmente en el sistema financiero mexicano el 23 de diciembre de 1993, en la redacción del artículo 103, fracción IV, de la Ley de Instituciones de Crédito. Sin embargo, se regulan jurídicamente también por las disposiciones que en su momento dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; por la Ley del Mercado de Valores; por la Ley que regula a las Agrupaciones Financieras; por la Ley General de Sociedades Mercantiles; por el Código de Comercio; y por los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles Federales.

En este tenor las SOFOLES son intermediarios que prestan servicio dentro del ramo hipotecario, para que, en uno de sus rubros, las familias adquieran créditos y financiamiento para vivienda.

Actualmente las SOFOLES del ramo hipotecario que prestan servicio son:

1. HIPOTECARIA NACIONAL.
2. HIPOTECARIA MÉXICO.
3. HIPOTECARIA MEXICANA.
4. HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA.
5. HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA.
6. HIPOTECARIA CASA MEXICANA.
7. TERRAS HIPOTECARIA.
8. OPERACIONES HIPOTECARIAS DE MÉXICO.
9. METRO FINANCIERA.
10. HIPOTECARIA SU CASITA.
11. HIPOTECARIA ASSOCIATES
12. GMAC HIPOTECARIA.
13. GENERAL HIPOTECARIA.
14. FOMENTO HIPOTECARIO.
15. FINANCIERA INMOBILIARIA.
16. FINCASA HIPOTECARIA.
17. FINAZTE.
18. HIPOTECARIA VANGUARDIA.
19. CRÉDITO INMOBILIARIO.

En esta tesitura para que las SOFOLES del ramo hipotecario puedan ser tomadas en consideración para el otorgamiento de créditos destinados a la vivienda deben obtener su registro en FOVI (FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA), de tal suerte que en la actualidad son dieciséis Sociedades Financieras de Objeto Limitado, las que participan de los beneficios de este Fondo, ahora con la administración como fiduciario de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Las SOFOLES funcionan como un intermediario, otorgando, administrando y cobrando los créditos apoyados por el presupuesto federal destinado, principalmente, a FOVI, aunque también funcionan con capital aportado por otras instituciones y con el propio.

Asimismo, estas sociedades financieras atienden con sus servicios y productos a las personas físicas o morales que quieran adquirir viviendas de interés social, media y residencial.

Los créditos a la vivienda, que proporcionan las SOFOLES se encuentran destinados hacia dos rubros, el primero para la adquisición de viviendas y el segundo para la construcción. Dentro de ambos se exige una garantía real, es decir, hipotecaria.

En esta tesitura las SOFOLES del ramo hipotecario ofrecen los siguientes tipos de créditos:

a) Crédito Puente

El crédito Puente se clasifica de dos maneras:

Constructor.- Es el financiamiento que se otorga a promotores o constructores que desean construir en terrenos de su propiedad, en forma masiva, viviendas unifamiliares o departamentales para su posterior venta individualizada.

Promotor.- Es el financiamiento a promotores o constructores que no son dueños del terreno donde construirán las unidades habitacionales, pero el propietario hipoteca dicho terreno a favor de la SOFOL, a fin de que con el crédito otorgado se lleve a cabo la construcción.

b) Crédito a Particulares

El crédito a particulares es el financiamiento hipotecario que se ofrece a los clientes que desean adquirir viviendas ubicadas en conjuntos autorizados por la SOFOL encargada del proyecto.

Así pues, las familias mexicanas que requieran de un crédito o préstamo para adquirir una vivienda pueden solicitar la asesoría y apoyo de alguna de las SOFOLES; obviamente, en uso de su libertad para contratar, las personas decidirán con cual de las SOFOLES desean contratar, ya que cada una tiene lineamientos, normatividad y condiciones que se deben seguir para la consecución de sus fines y objetivos. No obstante lo anterior, las Sociedades Financiera del ramo hipotecario no pueden contravenir los acuerdos celebrados de autorregulación.

En este orden de ideas, debemos mencionar que las SOFOLES han suscrito un convenio con INFONAVIT, para que las aportaciones de los trabajadores ha ese instituto puedan ser tomadas en cuenta para otorgar en cofinanciamiento el crédito que las familias mexicanas requieren para adquirir vivienda.

De igual forma las SOFOLES son un pilar importante para los promotores o constructores de vivienda, toda vez que pueden solicitar el financiamiento a la Sociedad Financiera de Objeto limitado del ramo hipotecario que más les convenga.

En este rubro, por lo regular las SOFOLES, que otorgan créditos a la construcción se otorgan sobre el monto de la obra y los recursos se van administrando de acuerdo al avance que va teniendo ésta a lo largo del plazo convenido para su terminación.

En este tipo de crédito, los beneficiados son los constructores, ya que una vez terminada, ellos mismos se encargarán de la labor de venta de las viviendas. Por

su parte, los créditos para la compra son sobre la base del valor comercial de la vivienda y se hace efectivo a la fecha de escrituración de ésta.

Los dos tipos de crédito anteriores no se encuentran desligados uno del otro, ya que en algunas ocasiones existe en primer termino un crédito para la construcción y posteriormente la vivienda es comprada a través de un crédito para la adquisición; para lo anterior se requiere de intermediarios financieros; y quienes cuentan con autorización son los Bancos o las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Ahora bien, como ejemplo de una SOFOL que atiende el mercado de la vivienda a través de créditos puente e individuales otorgados por el FOVI, en los principales Estados y ciudades de la República Mexicana, tenemos a HIPOTECARIA MEXICANA, la cual cuenta con clientes, constructores o promotores de la vivienda tales como GEO, CONSORCIO ARA, URBI, CASAS BETA, FRISA Y VIVELCA.

Cabe señalar que también los bancos proporcionan créditos para la adquisición de vivienda, sin embargo, ésta no ha sido competencia para las SOFOLES, en virtud de que los productos y servicios que las Sociedades financieras del ramo hipotecario son distintos a los que ofrecen las instituciones bancarias, además de que el mercado que ésta atiende no es de interés para los bancos ya que la mayoría de las operaciones no les resultarían costeables, debido a la estructura tan compleja que los forma. Además de que los bancos actualmente solamente están otorgando créditos hipotecarios para viviendas de interés medio como mínimo.

Así pues, la competencia de las SOFOLES, no es propiamente la bancaria sino las demás Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario, toda vez que atienden al mismo sector, ofreciendo los mismos tipos o modalidades de financiamiento y contando con una estructura orgánica similar, sin embargo,

existen diferencias, que sin lugar a dudas, las distinguen unas de otras, entre las que se encuentran las siguientes:

- a) Los tiempos requeridos para la autorización del crédito puente y del crédito individual. (análisis de crédito).
- b) Relación y trato con el cliente;
- c) Solidez económica y moral de la empresa, que se refleja en la seguridad de sus proyectos;
- d) Desarrollo de sistemas innovadores para la realización de las distintas actividades;
- e) Disposición para financiar distintos desarrollos habitacionales en diferentes Estados de la República Mexicana;
- f) Recursos Humanos; y
- g) Métodos para realizar la cobranza.

En efecto, las instituciones bancarias que se encargan de otorgar créditos para la adquisición de vivienda son la ASOCIACIÓN MEXICANA DE BANQUEROS (ABM); SANTANDER, SERFIN, VITAL, BANAMEX, BBV-BANCOMER, SCOTIABANK-INVERLAT, INBURSA, BANORTE, BANREGIO y BANCO DEL BAJIO.

No podemos dejar de mencionar que las SOFOLES e instituciones bancarias, al igual que todos los organismos del sector público mencionados tienen sus páginas web en internet donde se puede consultar trámites, requisitos, lineamientos, tiempos y todas aquellas dudas que surja con respecto a ellas o a sus procedimientos, creemos que este medio es importante para la consulta, en virtud de que sus páginas están en constante actualización.

Por otro lado, son variadas las personas morales, que se dedican a la construcción de la vivienda; para tal fin, los organismos públicos, dentro de las facultades que les concede la ley, licitan o subastan la construcción de unidades

habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio, de tal suerte que participan diversas empresas constructoras de la iniciativa privada en tales concursos para obtener el privilegio, tal es el caso de las constructoras ICA, GEO, CONSORCIO ARA, CASAS BETA, etc., todo ello con el propósito de que una vez obteniendo el resultado favorable de la licitación o subasta, obtengan los recursos económicos, vía crédito, de los fondos o fideicomisos establecidos por el sector público, y creen los conjuntos habitacionales, de acuerdo a las normas jurídicas aplicables a la construcción que bajo esta modalidad de la propiedad se requieren, mismas que abordaremos en el subsecuente apartado temático. Del mismo modo estas constructoras o promotores de vivienda, sin tener que relacionarse con estos organismos públicos, por su cuenta compran terrenos y edifican con su propio patrimonio.

Los organismos públicos que podrán financiar la construcción de vivienda, de acuerdo a la ley son:

A) FOVISSSTE (FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE)

Tal y como lo dispone el artículo 100 de la Ley del ISSSTE, "Para los fines a que se refieren las fracciones XI, inciso f) del apartado B) del artículo 123 Constitucional; el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3º. de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto: ... II. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas; y...

Ahora bien, para construir se requiere que los fondos se destinen a ese fin, para tal efecto el artículo 103 establece que "Los recursos del Fondo se destinarán: ... II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que otorgue el Instituto, directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas. En todos

los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio que los de otros proveedores..."

Los procedimientos y lineamientos que se siguen en la subasta o licitación, para que los promotores o constructoras participen en la construcción de las unidades habitacionales, se regula por la Ley del ISSSTE, en la sección tercera denominada "del crédito para vivienda", de los artículos 126 A al 126 G.

B) INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES)

Este instituto tiene por objeto, de acuerdo a lo establecido en su artículo 3 de la Ley que lo regula: ... II.-Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para: ... b).-La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y...

Del mismo modo, con fundamento en el artículo 42, fracción I, el instituto destinará los recursos del fondo a: " En línea uno al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto. Estos financiamientos sólo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción ...". "... El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad, precio y oportunidad de suministro a los que ofrezcan otros proveedores; ..."

Los lineamientos y reglas para las licitaciones o subastas de construcción se encuentran plasmadas en la misma ley, de los artículos 51 bis al 51 bis 6.

C) ISSFAM. (INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS)

Este instituto tiene también como facultad y atribución de acuerdo con el artículo 2, fracción V; 99, fracción III; Y 101, fracción II, de su Ley: "...Coordinar y financiar con recursos del Fondo de la Vivienda, programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada;..."

Los lineamientos y reglas establecidas para financiar la construcción de habitaciones se encuentran establecidas en la ley que regula al instituto.

Los demás organismos que hemos abordado tanto públicos como privados, solamente otorgan créditos, para que se construyan unidades habitacionales, sin que tengan por objeto los fines de los organismos que hemos mencionado en párrafos anteriores.

Pues bien, en este orden de ideas, las empresas participantes en el Estado de México que se encuentran realizando construcciones, bajo el régimen de propiedad en condominio son:

- | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. CONSORCIO ARA. | 2. CORPORACIÓN GEO. | 3. GRUPO BETA. |
| 4. GRUPO ICA. | 5. GRUPO HIR. | 6. GRUPO URBI. |
| 7. GRUPO SADASI. | 8. INMOBILIARIA PRODEVI. | 9. GEO EDIFICACIONES. |

Así pues, las construcciones realizadas en el Estado de México, principalmente en conjuntos habitacionales regulados bajo el régimen de propiedad en condominio, por los diversos constructores o promotores adoptan nombres comerciales como: Casas EGO, Casas ARA, Casas SADASI, Casas Galaxia, Casas BETA, entre otros.

Cabe mencionar que en alguna época INCOBUSA (Inmobiliaria Comercial Bustamante S.A. de C.V.), participó en la construcción de vivienda en el Estado de México, sin embargo, se desincorporo, dado que era una empresa de participación estatal mayoritaria.

Por último, las organizaciones sociales como la UPREZ (Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata), DOLAC, ARCIAC, USCAPEM entre otras también se especializan en el campo inmobiliario y han generado sus propios desarrollos habitacionales que dan cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en el Estado de México, principalmente en Nezahualcoyolt, Chimalhuacan, Ixtapaluca y en los Reyes la Paz. Estos desarrollos son financiados con ahorros propios de los integrantes del grupo social y créditos disponibles del sector público, (los cuales son muy limitados) originando conjuntos habitacionales sociales progresivos, tanto en sus obras de edificación, urbanización y equipamiento.

3.4 RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO. AUTORIDADES, FACULTADES Y AUTORIZACIONES EN EL ESTADO DE MÉXICO

En la actualidad son diversos los ordenamientos legales del Estado de México que nos hablan de la construcción de inmuebles destinados al régimen condominal, por lo que es importante analizarlos y comentarlos uno por uno, con el firme propósito de ubicar y conocer su marco legal, las autoridades administrativas y sus facultades.

Cabe hacer la aclaración, antes de entrar en el estudio de nuestro tema, que no es lo mismo la constitución del régimen condominal, que la construcción de los inmuebles destinados al régimen de propiedad en condominio; toda vez que el primero es el conjunto de disposiciones legales, llevadas a cabo ante notario y registradas en el Registro Público de la Propiedad, que permiten que una edificación se regule en propiedad exclusiva y bienes comunes, bajo ciertos lineamientos que más adelante abordaremos, y por otro lado, la construcción es la edificación material del bien inmueble (casa, departamento, bodega, local, etc), que podrá tomar, si se cumplen los lineamientos jurídicos, la constitución de esa modalidad de la propiedad; sin embargo, se encuentran sumamente interrelacionados.

Pues bien, para que se pueda constituir el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México es necesario que la ley lo permita, lo cual, sin lugar a dudas, ha quedado demostrado fehacientemente a lo largo de diversos apartados temáticos y en los diversos ordenamientos legales que lo han regulado (Código Civil, Código Administrativo y Ley que regula el régimen de propiedad en condominio), mismos que hemos comentado, y de los cuales hemos extraído, para argumentar, los preceptos legales que permiten esta modalidad de la propiedad.

Sin duda alguna, el artículo 5 de la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en su fracción V, segundo párrafo, establece que "el condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas"; de tal suerte que el precepto legal permite constituir este régimen sobre los inmuebles (casas, departamentos, edificios, locales, bodegas, etc.) que se pretendan edificar, o bien, los que se encuentren ya edificados.

En este sentido los particulares (constructoras) y las autoridades estatales, a través de sus diversos organismos de vivienda, requerirán la autorización y visto bueno del ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para llevar a cabo la lotificación de un predio en áreas privativas y comunes que de origen al régimen condominal y a sus diferentes tipos de condominios (verticales, horizontales o mixtos).

Del mismo modo, aquellos particulares que quieran erigir sobre sus construcciones, ya terminadas, el régimen de propiedad en condominio, deberán obtener las autorizaciones municipales respectivas y cumplir los requisitos legales establecidos, para tal efecto.

Los ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen

urbana, restricciones y demás normatividad aplicable, tal y como lo establece el artículo 5, fracción V, tercer párrafo de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

Es importante mencionar que para la construcción y constitución, del régimen legal materia de estudio, se requiere, que las autoridades estatales le den el cauce administrativo respectivo, mediante los mecanismos legales creados para tal efecto, es decir, los órganos del gobierno deben llevar a cabo por la vías procedimentales todos y cada uno de los trámites que la ley establece, para poder llevar a cabo la construcción y constitución del régimen en comento; por tal motivo el gobierno estatal, a través del poder ejecutivo, delega la responsabilidad administrativa, tal y como lo establece el Código Administrativo de la entidad, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En tal virtud, el Código administrativo del Estado de México señala, en su artículo 5.3, que los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal, estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, a las disposiciones del Libro Quinto, toda vez que quedó abrogada la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en el año dos mil dos.

Del mismo modo este Código administrativo señala, en su artículo 5.5 que son autoridades para la aplicación del Libro Quinto la Legislatura local, el Gobernador del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de obras públicas, y los municipios.

En esta tesitura, el artículo 5.6 del mismo ordenamiento legal manifiesta que las acciones de planeación, programación, ejecución, supervisión, administración, control, seguimiento y evaluación relativas al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, deberán realizarse por las autoridades administrativas de los distintos órdenes de gobierno – local y municipal- de manera coordinada, participativa y concurrente.

Por las anteriores consideraciones, la Legislatura del Estado tendrá dentro de sus atribuciones: decretar la fundación de nuevos centros de población que el desarrollo urbano requiera, así como celebrar foros de consulta popular en materia de asentamientos humanos, esto con base en el artículo 5.7 del Código Administrativo del Estado.

Asimismo, el gobernador tiene entre sus atribuciones, de acuerdo al artículo 5.8, del citado ordenamiento legal, las siguientes:

- a) Planear, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- b) Aprobar y modificar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como los planes regionales de Desarrollo Urbano y sus respectivos planes parciales;
- c) Crear órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones;
- d) Proponer ante la Legislatura del Estado la fundación de nuevos centros de población;
- e) Las demás que le confieran las leyes.

Atento a lo señalado, derivado de la fracción III, del artículo 5.8, el ejecutivo estatal está facultado para crear órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, de evaluación y seguimiento; en tal virtud, el Código Administrativo dispone en su artículo 5.13, la creación del Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano.

Este Consejo es un órgano de asesoría, consulta y participación social en asuntos materia de desarrollo urbano de interés estatal, que estará presidido por el Gobernador del Estado.

De tal suerte que, este Consejo Consultivo tiene entre sus atribuciones las siguientes:

- a) Promover la participación social en el proceso de elaboración del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los parciales que deriven de éstos, recabando sus opiniones y propuestas;
- b) Formular propuestas en materia de planeación, regulación e inversión para el desarrollo urbano de la entidad;
- c) Plantear mecanismos e instrumentos para la ejecución de los programas derivados de los planes estatales de desarrollo urbano;
- d) Proponer medidas legislativas y administrativas que tiendan a mejorar la planeación, ordenación, regulación y promoción del desarrollo urbano en el Estado;
- e) Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de concertación con instituciones públicas, sociales o privadas, en esta materia;
- f) Expedir su reglamento interno para regular su organización, integración y funcionamiento.

Desde nuestro particular punto de vista, nos parece acertado que el ejecutivo estatal, cuente con el apoyo de órganos específicos y especializados que le ayuden a establecer estrategias y le propongan alternativas de solución a los diversos problemas sociales, económicos, culturales, políticos y jurídicos que aquejan en materia de vivienda y desarrollo urbano; luego entonces, con este órgano se buscará una adecuada planeación y proyección en lo futuro de las construcciones y edificaciones, toda vez que el crecimiento acelerado de la población en esa entidad y el aumento de viviendas bajo ese régimen, requieren de respuesta pronta y acertada, pues los retos que hoy en día le ha fijado la sociedad, no son fáciles de resolver, dado que se requiere de seriedad y profesionalismo en la toma de decisiones y para ello se encuentra este organismo estatal.

Así pues, el ejecutivo estatal, tal y como lo establece la ley, delega atribuciones y facultades a una de sus secretarías, tal es el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de Obras Públicas.

En este orden de ideas, el artículo 5.9 del Código Administrativo y el artículo 31 de la Ley Orgánica de la Administración pública, ambos del Estado de México, establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es el órgano encargado del ordenamiento de los asentamientos humanos, de la regulación del desarrollo urbano, de la vivienda y de ejecutar las obras públicas a su cargo.

A esta Secretaría, dependiente del poder ejecutivo estatal, le corresponde el despacho de diversos asuntos, toda vez ya que la ley orgánica le dispone 18 atribuciones y el Código Administrativo 23, coincidiendo en algunas y agregando otras en el último ordenamiento; en tal virtud, y relacionado con nuestra materia, corresponderá a este organismo desarrollar las siguientes facultades y atribuciones:

- a) Formular y conducir las políticas estatales de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda.
- b) Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y vivienda.
- c) Promover y vigilar el desarrollo urbano de las diversas comunidades y centros de población del Estado.
- d) Dictar y vigilar el cumplimiento de las normas técnicas sobre usos y destinos del suelo para obras públicas.
- e) Proponer al Ejecutivo del Estado y participar en la celebración de Convenios con el Gobierno Federal, con los Municipios de la entidad y con los particulares, en materia de obras públicas, acciones e inversiones sobre Desarrollo Urbano y Vivienda.
- f) Participar en la promoción y realización de los programas de vivienda y coordinar su gestión y ejecución.

- g) Autorizar la fusión y subdivisión de predios, conjuntos urbanos, división del suelo para condominios y las relotificaciones correspondientes.
- h) Emitir normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones;

Como se puede apreciar esta Secretaría estatal está facultada para autorizar, planificar, impulsar, promover, desarrollar, proponer, participar, emitir, aplicar, vigilar, conducir y formular estrategias y mecanismos en los diversos ramos de la vivienda y el desarrollo urbano; de tal suerte que para construir bajo el régimen condominal se requiere del visto bueno de este órgano gubernamental.

No obstante, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda al tener muy diversas facultades y actividades, delega funciones a otros organismos que dependen directamente de ella, tal es el caso de la Dirección General de Administración Urbana, la cual se encuentra jurídicamente fundamentada en el artículo 9 del Reglamento Interior de la Secretaría descrita, ordenamiento vigente desde el año de dos mil uno, ésta dirección apoya directamente a la Secretaría, en el ramo de fraccionamientos y conjuntos urbanos, luego entonces dentro de sus facultades se encuentran las siguientes:

- a) Dictaminar sobre las solicitudes de autorización de fraccionamientos y conjuntos urbanos, así como de subrogación de su titular, cambio de tipo, prórrogas, relotificaciones y revocaciones y, en general, sobre cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento y conjuntos urbanos;
- b) Autorizar los conjuntos urbanos habitacionales de hasta mil viviendas, incluyendo las respectivas autorizaciones implícitas, así como las demás inherentes y relativas a su seguimiento;
- c) Elaborar y proponer al Secretario las autorizaciones de conjuntos urbanos de más de mil viviendas; así como las industriales, de abasto, comercio y servicios, y mixtos;

- d) Llevar a cabo, en el ámbito de su competencia, el seguimiento y control de fraccionamientos y conjuntos urbanos;
- e) Supervisar, en coordinación con la Dirección General de Operación Urbana y las dependencias federales, estatales y municipales que correspondan, la ejecución de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento de fraccionamientos, conjuntos urbanos y subdivisiones de predios con superficie mayor a 3 000 m² y que alojen más de 60 viviendas;
- f) Intervenir en la recepción y entrega a los municipios, de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, derivadas de fraccionamientos, conjuntos urbanos y subdivisiones.

De igual forma, existe otro organismo dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda denominada Dirección General de Operación Urbana, la cual apoya en el ramo de fusión, subdivisión y lotificación de predios y edificaciones en régimen condominal, tal dirección encuentra sustento jurídico en el artículo 10 del Reglamento Interior de la misma Secretaría, de tal suerte que trabaja en conjunto con la Dirección General de Administración Urbana; por lo anterior, ésta dirección administrativa tiene como facultades las siguientes:

- a) Autorizar la fusión, subdivisión y relotificación de predios, así como la lotificación de predios para edificaciones en régimen condominal;
- b) Emitir dictámenes de factibilidad para subdivisiones de predios con superficie mayor a 3 000 m² y que alojen más de 60 viviendas, que integrará en el seno de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda;
- c) Autorizar a los particulares la subdivisión subsecuente de predios regularizados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y por la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México;
- d) Supervisar, en coordinación con la Dirección General de Administración Urbana, la ejecución de obras de infraestructura, urbanización y equipamiento de fraccionamientos, conjuntos urbanos y subdivisiones de predios con superficie mayor a 3 000 m² y que alojen más de 60 viviendas;

- e) Remitir a la Dirección General de Administración Urbana, copias de las autorizaciones que emita para la actualización y seguimiento de los planes de desarrollo urbano;
- f) Coordinar la recepción y entrega a los municipios, de las obras de urbanización y equipamiento, de fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones de predios y lotificaciones de predios en régimen condominial.

Es claro que estas dos direcciones, apoyan significativamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en algunas de sus muchas funciones y atribuciones, sin embargo, es la Dirección General de Operación Urbana la que principalmente da el visto bueno en la autorización estatal para la expedición de licencias y lotificación del régimen condominial.

Así también, debemos mencionar que los municipios, a través de sus ayuntamientos tienen facultades y atribuciones con respecto a los asentamientos humanos, dado que así lo ha establecido el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.10; en tal virtud, las atribuciones y facultades, relacionadas con nuestra materia son las siguientes:

- a) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo y otorgar licencias de uso del suelo y de construcción.
- b) Autorizar cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones;
- c) Promover, financiar, gestionar, concertar y ejecutar acciones y programas de suelo y vivienda, preferentemente para la población de más bajos recursos económicos;
- d) Intervenir con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la suscripción de convenios urbanísticos;
- e) Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante actas de entrega -recepción;

- f) Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación.

Pues bien, una vez establecidos los ordenamientos legales y las autoridades facultadas, en materia de construcción bajo el régimen condominal, en la actualidad, estableceremos las disposiciones y lineamientos jurídicos que se deben seguir para construir un condominio en el Estado de México, de tal suerte que encontramos los siguientes:

- a) Se permite construir condominios verticales, horizontales o mixtos. (Artículo 5.55 del Código Administrativo).
- b) En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano que al efecto se lleve a cabo. (Artículo 5.55 del Código Administrativo).
- c) Se requiere la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para llevar a cabo la lotificación de un predio en áreas privativas y comunes que dé origen a los condominios horizontales o mixtos a que se refiere el artículo anterior. (Artículo 5.56 del Código Administrativo).
- d) Los desarrolladores de los condominios habitacionales que alojen más de sesenta viviendas, así como los de otros tipos que involucren más de cinco mil metros cuadrados de construcción, quedan afectos a la obligación de ceder áreas destinadas a equipamiento y de ejecutar obras de equipamiento semejantes a las que para análogos tipos de conjunto urbano se establecen en el Libro y su reglamentación. No estarán afectos a la obligación precedente los condominios que se proyecte realizar en los lotes provenientes de conjuntos urbanos o subdivisiones autorizadas, en las que se hayan ya establecido tales obligaciones. (Artículo 5.57 del Código Administrativo).
- e) Los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de

infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos. (Artículo 5.58 del Código Administrativo).

- f) Las autorizaciones y licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano, se ajustarán a lo establecido por el Libro Quinto, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano. Las que se expidan en contravención a esta disposición serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno. (Artículo 5.36 del Código Administrativo).
- g) El conjunto urbano se sujetará a las normas generales siguientes:
 - 1) Deberá encuadrarse dentro de los lineamientos de regulación urbana establecidos en los planes de desarrollo urbano aplicables;
 - 2) Podrá comprender inmuebles de propiedad pública o privada, así como la mezcla de usos del suelo;
 - 3) La autorización correspondiente comprenderá, según el caso, las relativas a fusiones, subdivisiones, lotificaciones para condominios, apertura, ampliación o modificación de vías públicas y las demás de competencia estatal o municipal que sean necesarias para su total ejecución.

En conjuntos urbanos habitacionales y en mixtos que incluyan vivienda, una vez emitida la autorización de enajenación o venta de lotes, no se podrá incrementar la superficie enajenable o vendible ni excederse el número de viviendas aprobadas. (Artículo 5.42 del Código Administrativo).

- h) La autorización de los conjuntos urbanos se integrará con las autorizaciones, licencias y dictámenes que emitan las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública federal, estatal y municipal que concurran a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias.

Los Municipios a través de sus autoridades administrativas expedirán

en el seno de la Comisión, la licencia de uso del suelo, los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de aprovechamiento o de la altura máxima permitida, la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, y la certificación de clave catastral. (Artículo 5.43 del Código Administrativo).

i) El titular de la autorización de un conjunto urbano tendrá las obligaciones siguientes:

1. Ceder a título gratuito al Estado y al municipio, superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano;
2. Construir obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, conforme a los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y demás autoridades competentes;
3. Dedicar definitivamente al uso para el que fueron hechas, las instalaciones del conjunto urbano, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta de lotes;
4. Garantizar la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano;
5. Garantizar que las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos;
6. Participar con las autoridades estatales y municipales, en la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento;
7. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes;
8. Abstenerse de enajenar lotes, otorgados en garantía a favor del Estado o del respectivo municipio;
9. Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes o garantías constituidas sobre éstos;

10. Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;
11. Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y hacer su entrega-recepción al Municipio respectivo, con la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las organizaciones sociales que sean titulares de autorizaciones de conjuntos urbanos habitacionales social progresivos, no estarán sujetas a las obligaciones establecidas en las fracciones IV y V de este artículo.

Las obligaciones y deberes anteriores se sujetarán a los términos que indique la reglamentación del Libro Quinto. (Artículo 5.44 del Código Administrativo).

- j) Los municipios, una vez terminadas, recibirán las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, así como las respectivas áreas de donación.

Las áreas destinadas a vías públicas y equipamiento urbano pasarán a ser del dominio público de los municipios donde se ubiquen, desde el momento de su entrega definitiva. Los ayuntamientos deberán inscribir los inmuebles respectivos en el Registro Público de la Propiedad.

No procederá la desafectación de las áreas de donación destinadas a infraestructura, equipamiento urbano y vías públicas. (Artículo 5.45 del Código Administrativo).

- k) El aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá de licencia de uso del suelo, la cual se sujetará a los lineamientos siguientes:

1. Estará vigente hasta en tanto no se modifique el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población que la sustente;
2. Tendrá por objeto autorizar:

- 2.1 El uso del suelo;
 - 2.2 La densidad de construcción;
 - 2.3 La intensidad de ocupación del suelo;
 - 2.4 La altura máxima de edificación;
 - 2.5 El número de cajones de estacionamiento;
 - 2.6 El alineamiento y número oficial.
3. En su caso, incluirá el señalamiento de las restricciones federales, estatales y municipales y dejará constancia de los dictámenes en materia de protección civil, conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, entre otros;
 4. Incluirá, en su caso, el dictamen de impacto regional, que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

No se requerirá de licencia de uso del suelo para cada uno de los lotes resultantes de subdivisiones, conjuntos urbanos o lotificaciones para condominio que hayan sido previamente autorizados, siempre y cuando para su aprovechamiento se sujeten al uso del suelo y el alineamiento previstos en la autorización correspondiente. (Artículo 5.59 del Código Administrativo).

- l) La solicitud de la licencia de uso del suelo, deberá acompañar:

1. Croquis de localización del predio;
2. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio;
3. Dictamen favorable de impacto regional, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tratándose de usos del suelo que generen impacto regional.

La licencia de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales. (Artículo 5.60 del Código Administrativo).

m) Los usos del suelo que requieren del dictamen de impacto regional son:

1. Los desarrollos habitacionales de más de sesenta viviendas;
2. Cualquier uso que implique la construcción de más de cinco mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de terreno;(Artículo 5.61 del Código Administrativo).

n) Las construcciones, en general, se sujetarán a lo siguiente:

1. Requerirán de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establezcan en la reglamentación;
2. Se sujetarán a la normatividad contenida en los planes de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a los demás ordenamientos legales aplicables;
3. Dispondrán de lugares de estacionamiento para vehículos;
4. Garantizarán la iluminación, ventilación y asoleamiento, así como la mitigación de efectos negativos hacia las construcciones vecinas;
5. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectadas;
6. Estarán provistas de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica;
7. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para su utilización por los usuarios;
8. Cumplirán con las provisiones correspondientes de protección civil, ingeniería sanitaria y para personas con capacidades diferentes (Artículo 5.63 del Código Administrativo).

o) La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar:

1. La obra nueva;
2. La construcción de edificaciones en régimen de condominio;
3. La ampliación o modificación de la obra existente;

4. El cambio de la construcción existente a régimen de condominio; etc.
(Artículo 5.65 del Código Administrativo).
- p) La solicitud de licencia municipal para construcción se acompañará el documento que acredite la propiedad o posesión del predio, y de acuerdo al tipo de autorización que se solicite, se anexará lo siguiente:
1. Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:
 - 1.1) Licencia de uso del suelo vigente;
 - 1.2) Planos arquitectónicos del proyecto, y en el caso de construcciones menores de sesenta metros cuadrados, croquis arquitectónico de la obra. Tratándose de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, se señalarán las superficies, ubicación y uso de ésta;
 - 1.3) Planos estructurales. Tratándose de usos de impacto regional, además, la memoria de cálculo correspondiente;
 - 1.4) Planos y memoria de cálculo de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, tratándose de usos de impacto regional;
 - 1.5) Los dictámenes técnicos que, en su caso, se señalen en la respectiva licencia de uso del suelo.
 2. Para construcciones en régimen de condominio, además de lo señalado en la fracción anterior, se acompañará el reglamento interior del condominio;
 3. Para cambio de la construcción existente a régimen de condominio:
 - 3.1) Licencia de uso del suelo vigente;
 - 3.2) Planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos y memoria descriptiva de las instalaciones;
 - 3.3) Reglamento interior del condominio. (Art. 5.66 Código Admvo)

- q) Una vez concluida parcial o totalmente la obra o demolición, o en los casos de suspensión voluntaria a petición del interesado, se deberá recabar la respectiva constancia de terminación o suspensión expedida por la autoridad municipal correspondiente, para lo cual proporcionará la licencia de construcción vigente o su prórroga. (Artículo 5.68 del Código Administrativo).
- r) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecerá y operará el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, que incluirá al menos las secciones relativas a:
1. Planes de desarrollo urbano y sus programas;
 2. Conjuntos urbanos, fusiones y subdivisiones de predios, lotificaciones para condominios y las relotificaciones correspondientes; etc.(Artículo 5.71 del Código Administrativo).

Concluyendo podemos afirmar que el nuevo Código Administrativo ha conjuntado todas las disposiciones de desarrollo urbano y asentamientos humanos, entre ellas las de construcción de condominios, que anteriormente se contenían en la Ley de Asentamientos Humanos y en el Reglamento de construcción de inmuebles en condominio, ahora abrogados; los cuales establecían recientemente autoridades administrativas, legislaciones y preceptos legales obsoletos, o bien, que ya no tenían vigencia.

De este modo podemos argumentar que los legisladores del Estado de México tuvieron un gran acierto al regular todas las disposiciones administrativas en un sólo ordenamiento, pues, no dejan dispersos supuestos jurídicos en otras leyes. Asimismo, podemos señalar que los lineamientos administrativos creados recientemente para construir un condominio son acordes con nuestros tiempos y evolución de la sociedad, sin embargo, se deben tratar de agilizar los trámites, que en ciertos casos son engorrosos y tardados, para lo cual se requiere una

simplificación administrativa; por tal motivo consideramos que las autoridades estatales van por buen camino, en virtud de que tienen desde hace algunos años una Comisión de Vivienda, que apoya en la agilización y simplificación de los procedimientos, actualmente está regulada por el Código Administrativo, en sus artículos 5.11 y 5.12, con el nombre de Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta Comisión es un órgano técnico de coordinación interinstitucional en el Estado de México, que tiene por objeto promover y proponer el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y alentar la producción formal de vivienda en la entidad.

Así pues, la Comisión descrita se encuentra presidida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, y se integra con las dependencias y organismos que concurren en las actividades relacionadas con su objeto y cuenta con la intervención de los Municipios respectivos, cuando se tratan asuntos de su ámbito territorial de competencia y jurisdicción.

Corresponde a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo con el numeral 5.12, del multicitado ordenamiento estatal:

- a) Coordinar acciones con dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- b) Integrar los dictámenes de factibilidad y de impacto regional, que incluirán los respectivos dictámenes, autorizaciones y licencias de los organismos auxiliares y autoridades participantes, en relación con un predio o proyecto determinado;
- c) Proponer a las autoridades competentes la adopción de las medidas necesarias para la mejora regulatoria y la desgravación de los procesos de administración y operación urbana y de producción de vivienda;

- d) Promover medidas y mecanismos para simplificar y agilizar los procedimientos de autorización de trámites en la materia;
- e) Proponer programas, acciones y proyectos estratégicos en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- f) Promover investigaciones científicas y tecnológicas sobre desarrollo urbano y vivienda, así como formular recomendaciones sobre la normatividad respectiva;
- g) Expedir su reglamento interno para regular su integración, organización y funcionamiento;

En este orden de ideas, y retomando las fracciones III y IV, del precepto legal anterior, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes Comisión Estatal de Vivienda, ha venido estableciendo mecanismos de agilización y simplificación administrativa, que han ayudado de manera significativa a los constructores y promotores de vivienda en el Estado de México, en coordinación con el Grupo de Trabajo Intersecretarial para la Desregulación de la Actividad Empresarial.

Así pues, como parte de la política de promoción económica del Gobierno del Estado, el Grupo de Trabajo Intersecretarial para la Desregulación de la Actividad Empresarial, coordina la ejecución de programas y acciones, orientados a simplificar y en su caso a eliminar, los trámites, requisitos, plazos, formatos y procedimientos administrativos para la instalación y operación de empresas, en cumplimiento del Acuerdo del Ejecutivo Estatal para la Desregulación de la Actividad Empresarial.

Todas las dependencias del Ejecutivo Estatal que realizan trámites empresariales y los 24 municipios con mayor actividad económica en el Estado, participan en un proceso de mejora regulatoria, que incluye el diseño de diversos instrumentos de apoyo a la gestión empresarial, los cuales ofrecen una orientación muy precisa no sólo del marco regulatorio estatal, sino de diversos servicios y beneficios al alcance de todos los empresarios que han invertido o que desean invertir en el Estado de México.

El sistema forma parte de estos instrumentos y en él es posible consultar por giro o actividad productiva, los trámites federales, estatales y municipales que son necesarios para establecer una empresa o para el desarrollo de vivienda; el directorio de dependencias; y una guía para establecer una industria en la Entidad.

El uso de este sistema, ofrece al inversionista una visión integral de la regulación y servicios empresariales en el Estado de México, que le permite optimizar tiempo y recursos; evitar traslados y visitas reiteradas a las diversas oficinas gubernamentales; y obtener certeza jurídica y transparencia en su relación con la Administración Pública.

Atento a lo anterior, la Comisión Estatal de fomento a la vivienda, ahora Comisión Estatal Desarrollo Urbano y Vivienda, con el propósito de solventar la problemática, del sistema administrativo complejo caracterizado por la diversidad de instancias que intervienen, la excesiva cantidad de trámites y requisitos exigidos, los prolongados tiempos de resolución y la insuficiente información sobre las gestiones requeridas para obtener los dictámenes, permisos, licencias y autorizaciones, el Gobierno del Estado de México integró el Registro Estatal de Trámites de Vivienda, ahora Registro Estatal de Desarrollo Urbano (artículo 5.71 del Código Administrativo), con un doble propósito: primero, otorgar certeza jurídica a los promotores, grupos sociales y solicitantes de vivienda, principalmente de los tipos social progresiva, interés social y popular, respecto de los trámites y requisitos máximos que les podrán exigir las dependencias y organismos estatales, a efecto de evitar la discrecionalidad de los servidores públicos, quienes no podrán exigir otros que no se indiquen de manera expresa en dicho Registro, así como explicitar los términos, condiciones y plazos de respuesta que deberán respetarse. Y segundo, promover la simplificación y desregulación administrativa para que cada trámite que se exija tenga plena fundamentación jurídica o administrativa.

El registro contiene un total de 49 trámites que se gestionan ante las instancias

estatales competentes en la materia. Dependiendo del tipo de desarrollo habitacional que se pretenda edificar, serán los trámites solventados por los interesados. Lo anterior significa que no todos los trámites contenidos en el Registro deberán ser gestionados, sino sólo los que sean aplicables a cada situación en particular.

Abundando, la Comisión Estatal de vivienda, está regulada actualmente por el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de fomento a la vivienda, que seguramente quedará abrogado cuando se cree el Reglamento de la nueva Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda (artículo 5.11 y 5.12 fracción IX del Código Administrativo).

La Comisión Estatal de vivienda está sectorizada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno del Estado de México, instancia que vigila y evalúa, el funcionamiento y el cumplimiento de sus objetivos y metas para los que fue creada.

Esta comisión estatal, de acuerdo con el artículo 4º del Reglamento Interno de la misma, tiene las siguientes facultades:

- a) Coordinar acciones con las dependencias y organismos auxiliares federales, estatales y municipales que intervienen en el proceso de producción de la vivienda;
- b) Proponer a los órganos de decisión federales, estatales y municipales, las medidas necesarias para desregular y desgravar el proceso de producción de vivienda;
- c) Promover programas de vivienda social progresiva, de interés social y popular;
- d) Proponer la simplificación de trámites relacionados con el proceso de producción de vivienda; y
- e) Obtener las opiniones, dictámenes y autorizaciones de las dependencias y organismos auxiliares competentes para la producción de vivienda social

progresiva, de interés social y popular, incluyendo los cambios de uso del suelo, densidad, intensidad y altura de las construcciones.

De acuerdo con su reglamento interno la Comisión Estatal de Vivienda (artículo 8), para el cumplimiento de sus metas funcionará mediante ocho Subcomisiones, entre las cuales se encuentran:

a) Subcomisión Operativa.

Tendrá por objetivo: evaluar y sancionar los proyectos habitacionales de más de 60 viviendas, que los promotores públicos, sociales y privados presenten por conducto de la Ventanilla única de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, radicada en las oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano, así como emitir el Dictamen Técnico Integral, otorgar el Certificado de Vivienda y apoyar a los promotores en sus gestiones para obtener los permisos, licencias y autorizaciones que le permitan construir, inscribir, registrar, individualizar y municipalizar las viviendas del desarrollo habitacional, o en su caso, los cambios de uso del suelo, densidad, intensidad y altura de las construcciones.

b) Subcomisión de Suelo para la Vivienda.

Tendrá por objetivo: diseñar y operar esquemas que permitan acceder a suelo apto para el desarrollo de programas habitacionales, constituir la bolsa estatal y municipal de suelo y vigilar que en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población se prevea el Suelo Habitacional suficiente para programas de vivienda social progresiva, de interés social y popular.

Se encargará de establecer una coordinación con las instancias de Fondo de Suelo para la Vivienda en el Estado de México radicado en el Instituto AURIS, así como con las áreas Administrativas dedicadas al fomento y desarrollo de programas de vivienda municipal, que le permita contar con la información necesaria para establecer las líneas de acción, identificación y ubicación física de predios a integrar en las Bolsas de Suelo.

c) Subcomisión de Simplificación Administrativa.

Tendrá por objetivo: proponer y promover acciones que permitan agilizar, homologar, modificar, eliminar o actualizar los trámites y requisitos relacionados con la producción de vivienda.

Mantendrá actualizado el Registro Estatal de Trámites de Vivienda, con el objeto de contar con un documento que permita otorgar seguridad y certeza jurídica a los promotores y solicitantes de vivienda, respecto de los únicos o máximos trámites, requisitos, condiciones y plazos, que podrán ser exigidos por las dependencias públicas estatales para autorizar el desarrollo de sus proyectos.

Fomentará ante los ayuntamientos de la entidad, la simplificación, desregulación y homologación de trámites vinculados al proceso de producción de vivienda, principalmente la de los tipos social progresiva, de interés social y popular.

d) Subcomisión de Promoción de Vivienda Municipal.

Tendrá por objetivo: apoyar y asesorar a las autoridades municipales, con el fin de que en los Ayuntamientos se instale un área administrativa dedicada al fomento y desarrollo de programas de vivienda, mediante la organización de la demanda, el apoyo a PROMOTORES, agilización y la simplificación de trámites para la obtención de permisos y licencias.

Sin lugar a dudas, esta Comisión, a través de sus subcomisiones, juega un papel importante en la agilización y movilización de trámites e información en el Estado, principalmente de vivienda, en donde encontramos las construcciones del régimen condominal; en tal virtud, los legisladores mexiquenses consideraron importante mantenerla vigente en la nueva disposición administrativa, pero con otra denominación; por ello creemos que la nueva regulación reglamentaria, que se creará en breve, establecerá de la misma forma el funcionamiento y organización

del organismo, toda vez que ha dado buenos resultados en la simplificación administrativa, pues como hemos visto se coordina con otras instancias, tal es el caso del Grupo de Trabajo Intersecretarial para la Desregulación de la Actividad Empresarial.

Por lo anterior, se presentan en la parte de anexos algunos de los trámites, cédulas y formatos que contienen la información básica que deben conocer los promoventes para realizar las gestiones administrativas asociadas al proceso de producción de vivienda, principalmente la del régimen condominal, en sus fases de adquisición del suelo, división del suelo y/o urbanización, edificación o construcción y comercialización o escrituración, así como trámites eventuales, para tal efecto los anexos de los cuales se dispone en este texto son:

- a) Trámite de condominio horizontal o mixto, cédula y formato (Anexo 1).
- b) Trámite de conjunto urbano, cédula y formato (Anexo 2).
- c) Trámite de licencia estatal de uso del suelo, cédula y formato (Anexo 3).
- d) Trámite de licencia estatal de uso del suelo para usos que generen impacto significativo en su área de influencia, cédula y formato (Anexo 4).
- e) Trámite de dictamen integral de factibilidad habitacional para vivienda social progresiva, de interés social y popular, cédula y formato (Anexo 5).
- f) Trámite de certificación de vivienda social progresiva, de interés social y popular, cédula y formato (Anexo 6).
- g) Trámite de certificación de factibilidad de uso del suelo, cédula y formato (Anexo 7).
- h) Trámite de Fraccionamiento, cédula y formato (Anexo 8).
- i) Trámite de autorización de venta de lotes o áreas privativas, cédula y formato (Anexo 9).
- j) Trámite de certificación de clave catastral, en el ayuntamiento (lotificación), cédula y formato (Anexo 10).
- k) Trámite de certificación de clave catastral (edificación de vivienda), cédula y formato (Anexo 11).

Así también, cabe mencionar que el gobierno del Estado, a través de su página web de internet, <https://www.edomexico.gob.mx/servicios/serv.htm>, ha puesto al servicio de los ciudadanos un servicio en línea, que agiliza, desde la casa u oficina, los trámites administrativos que se deben llevar en las oficinas estatales, lo cual resulta novedoso y de gran utilidad, toda vez que se ahorra tiempo y dinero, a través de este portal, se sostiene una relación fincada en la confianza para que se obtenga economía y certeza las en las transacciones que realice el ciudadano; para tal efecto se lleva a cabo la Gestión Electrónica (1P), donde no se requiere ir a ninguna oficina pública, aquí se proporcionan datos e información de los trámites que podrás realizar vía internet; del mismo modo se utilizará la Pregistión Electrónica (2P), donde se inicia o realiza una parte del trámite a través de una transacción electrónica y, posteriormente, se debe acudir a la oficina pública correspondiente a concluir o verificar el trámite; por último, también se puede dar seguimiento e información del trámite (S), en donde se recibe o consulta información personalizada sobre el avance del asunto o gestión y, en su caso, se conversa con un servidor público. Para ello se cuenta con una clave confidencial asociada a cada servicio que se realice.

Por tal motivo agregamos, en el apartado de anexos, los trámites que se pueden realizar, con relación a las autorizaciones y licencias para construir condominios; para tal efecto se establecen los siete pasos que según vía internet se deben cumplimentar para agilizar el procedimiento, en los diversos asuntos administrativos; en esta tesitura son los siguientes:

- a) Trámite de autorización de conjuntos urbanos (Dirección General de Administración Urbana). (Anexo 12).
- b) Trámite de Licencia estatal de Uso del suelo (Dirección General de Operación Urbana). (Anexo 13).
- c) Trámite de Lotificación condominal (Dirección General de Operación Urbana). (Anexo 14).

Por lo anterior, se puede apreciar que las autoridades estatales han abierto los

causas de la simplificación administrativa, utilizando la tecnología, puesta al servicio de la sociedad, así como la creación de organismos que tienden a proporcionar los servicios y trámites de una forma más rápida y eficiente, sin embargo, sabemos que dentro de los 124 municipios de los cuales se conforma el Estado de México, no se llevan a cabo los trámites administrativos de manera ágil y eficiente, por lo que se tendrá que trabajar en ese rubro, para estar en igualdad de circunstancias que los órganos estatales; por lo tanto, esperamos que en el transcurso de la vigencia de las nuevas leyes se pueda dar la transformación en los ayuntamientos para la agilización, pues esto redundará en beneficio de los constructores y particulares que quieran construir y constituir inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

3.5 FORMA EN QUE SE CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

Para determinar el marco jurídico y la forma de constitución del régimen de propiedad en condominio tenemos que remitirnos a los diferentes ordenamientos legales creados para tal efecto, mismos que nos argumentan, en diversos preceptos, de manera amplia, clara y precisa, las diversas formas, lineamientos, disposiciones y requisitos que permiten la constitución de esta modalidad de la propiedad.

En efecto, la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, ha establecido, en su texto legal, un concepto de lo que debemos entender por la constitución de éste régimen condominal, el cual se encuentra ubicado en el artículo 4, señalando que "es un acto jurídico formal por el cual se establece esa modalidad de la propiedad, teniendo como finalidad el aprovechamiento de un bien inmueble en el que dos o más individuos teniendo un derecho exclusivo de propiedad, utilizan y comparten espacios o áreas de uso y de propiedad común, satisfaciendo de tal forma sus necesidades de acuerdo al uso que para tal efecto se asigne al conjunto condominal".

Es de explorado derecho y de sobra conocido que el capítulo II, de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal, denominado "de la constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad condominal", establece la forma, lineamientos y requisitos en que se constituye esta modalidad de la propiedad, dado que los artículos 4, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de la misma ley así lo establecen.

Por otro lado, los legisladores mexiquenses han considerado que esta modalidad de la propiedad sea tratada en su capítulo segundo, denominado "del régimen de propiedad en condominio", de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en sus artículos 5, 7, 9, 10, 11 y 12; luego entonces, en tales disposiciones se establece la forma, lineamientos y requisitos que deben cumplirse para la constitución del régimen en comento.

En tal virtud, el régimen de propiedad en condominio se constituye:

- a) Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;
- b) Cuando los diferentes pisos departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve y se destine a la enajenación de personas distintas;
- c) Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible;
- d) Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

- e) Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas comunes.

El condominio se constituirá sobre las edificaciones en proceso de construcción o terminadas.

Los ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen de propiedad en condominio en edificaciones o construcciones terminadas, siempre que cumplan con las normas y disposiciones relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

Es importante destacar, que la naturaleza de quien constituya los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

Es de explorado derecho y de sobra conocido que para constituir el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se escribirá y se hará constar:

- a) La ubicación, dimensiones y linderos de terreno que corresponda al condominio de que se trate, con la especificación precisa del resto de las áreas, si ésta ubicado dentro de un conjunto urbano. Cuando se trate de grupos de construcciones, los límites de los edificios o secciones que de por sí deban construir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.
- b) Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio.

- c) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- d) El valor nominal, que para los efectos de ésta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- e) El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;
- f) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- g) Los datos de identificación de la póliza de fianza o de la hipoteca que se hubiere rendido, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;
- h) Las cuotas iniciales para la construcción de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, respectivamente;
- i) Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento Interior del Condominio.⁷⁸

No podemos olvidar que la escritura constitutiva del régimen de propiedad condominal y aquellas en la que consten actos de dominio que afecten el condominio, deberán inscribirse en el Registro Público de Propiedad.

En esta tesitura, todo contrato de adquisición de los derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 9º de la Ley de la materia, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento General de Condominio.

⁷⁸ KUMMEROW, Gert. Op. Cit. Pág. 312.

Ahora bien, será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Por lo expuesto, podemos observar que para constituir el régimen de propiedad en condominio, en términos generales se requiere:

- a) Constituir ante Notario, en una escritura pública, el régimen de propiedad en condominio, anotando cada uno de los lineamientos expuestos con anterioridad;
- b) Tener un reglamento interno; e
- c) Inscribir todo en el Registro Público de la Propiedad.
- d) Realizar los pagos por concepto de impuestos y derechos.

En vista de lo anterior, no podemos pasar inadvertido que para la constitución de este régimen condominal se requieren realizar diversos trámites ante la Notaría Pública y el Registro Público de la Propiedad, para tal efecto especificamos ciertos lineamientos y normatividad que se tiene que seguir de los diferentes ordenamientos legales del Estado de México, a efecto de constituir del régimen de propiedad en condominio.

Por lo que hace a la Ley del Notariado del Estado de México, se han ventilado en sus artículos 78, 79, 88, 96 y 97 diversos lineamientos y disposiciones que se deben de llevar a cabo para la constitución del régimen condominal.

Sin embargo, antes de abordar este punto tenemos que definir lo que se entiende por escritura constitutiva, para tal efecto la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, señala en su artículo 2º, fracción II, "que es el documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal".

En este orden de ideas es importante destacar que la Ley notarial del Estado de México define en forma aceptable cuál es el instrumento en el que se constituye el

régimen en comento: "Escritura es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar uno o más actos jurídicos, autorizado con su firma y sello.

'Se entenderá también como escritura el acta que contenga un extracto con los elementos personales y materiales del documento en que se consigne un contrato o actos jurídicos, siempre que esté firmada en cada una de sus hojas por quienes en el intervengan y por el notario, quien además pondrá el sello, señalará el número de hojas de que se compone, así como la relación completa de sus anexos que se agregarán al apéndice y reúna los demás requisitos que señala este capítulo".

No podemos olvidar que la redacción de las escrituras debe sujetarse a las formalidades siguientes:

- a) Se hará en idioma español, con letra clara, sin abreviaturas ni guarismos, salvo en el caso de transcripción literal o del uso de modismos; tratándose de números, las cifras se mencionarán también con letra;
- b) Cuando se presenten documentos redactados en idioma distinto al español, se traducirán por perito autorizado, a excepción de cuando el notario conozca el idioma, en cuyo caso él realizará la traducción; se agregará al apéndice el original o copia cotejada del documento con su respectiva traducción;
- c) Los espacios en blanco o huecos se cubrirán con líneas horizontales de tinta o con guiones continuos, al igual que los espacios en blanco existentes entre el final del texto y las firmas;
- d) Las palabras, letras o signos que se hayan de testar se cruzarán con una línea horizontal que las deje legibles, pudiendo entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final del texto de la escritura se salvarán, con la mención del número de palabras, letras o signos testados o entrerrenglonados, y se hará constar que lo primero no vale y lo segundo sí;

- e) Llevará al inicio su número, el o los actos que se consignen y los nombres de los otorgantes;
- f) Expresará en el proemio el lugar y fecha y, en su caso, la hora en que se asiente la escritura, así como el nombre y apellidos del notario, el número de la notaría a su cargo, los nombres y apellidos de los comparecientes y el acto o actos que se consignen;
- g) Resumirá los antecedentes del acto y certificará haber tenido a la vista los documentos que se hayan presentado para la formación de la escritura, con las siguientes modalidades:
 - 1) Si se trata de inmuebles, relacionará cuando menos el último título de propiedad y, en su caso, citará los datos de su inscripción registral, y determinará su naturaleza, ubicación, superficie con medidas y linderos, en cuanto sea posible.
 - 2) No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se incrementa el área de su antecedente de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en resolución judicial o administrativa de la que así se desprenda.
 - 3) Cualquier error aritmético o de transcripción que conste en instrumento o en asiento registral podrá aclararse por la parte interesada en la escritura.
 - 4) Al citar un instrumento otorgado ante otro fedatario, expresará el nombre de éste y el número de la notaría que corresponde, así como su número y fecha y, en su caso, los datos de inscripción registral.
 - 5) En las protocolizaciones de actas de asamblea de personas morales, se relacionarán los antecedentes necesarios para acreditar su constitución, así como la validez y eficacia de los acuerdos tomados de conformidad con su régimen legal y estatutos.
- h) Redactará ordenadamente las declaraciones de los comparecientes, que serán siempre hechas bajo protesta de decir verdad; el notario los percibirá de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad;

- i) Redactará con claridad las cláusulas relativas al acto que se otorgue; identificando con precisión los bienes que constituyan el objeto material del acto, así como los derechos y obligaciones que se deriven del mismo;
- j) En caso de que algún compareciente actúe en representación de otro, el notario observará lo siguiente:
 - 1) Si la representación es de persona moral, dejará acreditada la legal constitución de ésta, su designación y las facultades de representación suficientes, para lo cual no será necesario que el notario realice transcripciones textuales de los instrumentos.
 - 2) Si la representación es de personas físicas, el notario sólo relacionará sucintamente el instrumento que contenga el otorgamiento de las facultades de representación que se ostentan a favor de quien comparezca.
 - 3) Siempre que alguien comparezca a nombre de otro, deberá declarar que sus facultades de representación son suficientes para el acto en que comparece, que son tal y como las asentó el notario y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna hasta esa fecha. Los apoderados de personas físicas deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal.
- k) De los comparecientes, el notario expresará las generales siguientes: Su nacionalidad y la de sus padres, nombre y apellidos, lugar y fecha de nacimiento, ocupación, estado civil y domicilio. Al expresar el nombre de una mujer casada, incluirá su apellido materno. En el supuesto de representación de personas físicas, el representante deberá declarar las generales del representado mencionadas.

Tratándose de extranjeros, asentará sus nombres y apellidos como aparecen en el documento migratorio correspondiente;

- l) Siempre hará constar bajo su fe respecto de los comparecientes, lo siguiente:

- 1) Que acreditaron su identidad.
- 2) Que a su juicio tienen capacidad legal.
- 3) Que les fue leída la escritura.
- 4) Que les explicó el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura.
- 5) Que manifestaron su conformidad con el texto leído mediante la impresión de su firma; si alguno de ellos manifestare no saber o no poder firmar, imprimirá huella digital, firmando otra persona a su ruego y encargo. De estar imposibilitado para imprimir su huella digital, se hará constar esta circunstancia por el notario.
- 6) Los hechos que el notario presencie y que sean relevantes o integrantes del acto.
- 7) La fecha o fechas en que firmen o impriman huella digital y el notario autorice la escritura.

Ahora bien, el notario deberá autorizar definitivamente la escritura cuando estén pagados los impuestos que causó el acto y cumplidos aquellos requisitos que conforme a las leyes sean necesarios para la autorización de la misma.

La autorización definitiva se pondrá al pie de la escritura, inmediatamente después de la autorización preventiva, y contendrá el lugar y la fecha en que se haga, así como la firma y sello del notario.

En efecto, cuando ante un notario se vayan a otorgar diversos actos respecto de inmuebles con un mismo antecedente de propiedad, por tratarse de predios resultantes de fraccionamientos o de unidades sujetas al régimen de propiedad en condominio, se seguirán las reglas establecidas en el artículo 79 de la Ley, con las excepciones siguientes:

- a) En el primer instrumento, que se denominará de certificación de antecedentes, a solicitud de quien corresponda el notario relacionará todos los títulos y demás documentos necesarios para el otorgamiento de dichos actos;

- b) En las escrituras cuyo objeto sean predios resultantes de un fraccionamiento o unidades sujetas al régimen de condominio, el notario no relacionará ya los antecedentes que consten en el instrumento indicado en la fracción anterior, sino que hará mención de su otorgamiento y que conforme a él, quien enajena puede hacerlo legítimamente, describiendo sólo el inmueble materia de la operación, y únicamente citará el antecedente registral en el que haya quedado inscrita la lotificación en los casos de fraccionamientos o en la construcción del régimen de propiedad en condominio, cuando se trate de actos cuyos objetos sean las unidades del inmueble de que se trate, así como los relativos a gravámenes o fideicomisos que se extingan;
- c) Cuando la escritura o constitución del régimen de propiedad en condominio se haya otorgado en el protocolo del mismo notario ante quien se otorgan los actos sucesivos, dicha escritura hará los efectos de instrumento de certificación de antecedentes.
Surtirán también esos efectos la escritura en la que por su operación anterior, consten en el mismo protocolo los antecedentes de propiedad de un inmueble;
- d) Al expedir los testimonios de las escrituras donde se contengan los actos sucesivos, el notario deberá anexarles una certificación que contenga, en lo conducente, la relación de antecedentes que obren en el instrumento de certificación respectivo.

Por último, los actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho real que se realice respecto de inmuebles ubicados en territorio estatal, se protocolizarán preferentemente por notarios del Estado de México.

Las licencias y autorizaciones que en materia de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y conjuntos urbanos de interés social progresivo, social popular y residenciales, y demás que contemple el Código Administrativo del Estado de México, que expidan las autoridades estatales y

municipales, se deberán preferentemente protocolizar por notarios públicos del Estado de México, así como los demás actos jurídicos relacionados con las mismas.

Ahora bien, el Reglamento del Registro Público de la propiedad del Estado de México, también expresa en diversos preceptos legales (artículos 31, 34 y 92), los lineamientos que se deben seguir para registrar la constitución del régimen condominal, expresando en términos generales lo siguiente:

- a) Cuando un mismo documento se refiera a varios inmuebles, se iniciará la inscripción con la mención de los datos que deban aparecer en la inscripción y que se relacionen con todos ellos.

A continuación, en el orden con que aparezcan en el documento, se expresará de cada uno de ellos, su ubicación, superficie, medidas y linderos. En este caso, se abrirán tantas partidas como inmuebles contenga el documento inscrito. Tratándose de actos que deban ser inscritos en el Libro Segundo, se abrirá una sola partida, aunque los mismos se refieran a varios inmuebles.

Tratándose de fraccionamiento, relotificación, subdivisión o condominio, sólo se inscribirán si están debidamente autorizados conforme a las leyes, para lo cual se estará a lo previsto en el párrafo anterior.

- b) Inmediatamente después de que se efectúe una inscripción, anotación o cancelación, se pondrá al calce del documento una certificación que contenga: la fecha de inscripción, y el número de asiento, las fojas, el volumen, libro y la sección en donde se hubiere verificado.

Esta certificación será firmada por el registrador y llevará el sello de la oficina.

- c) Cuando se practique un fraccionamiento, relotificación o subdivisión de un predio en manzanas o lotes, el interesado deberá presentar protocolizado notarialmente el acuerdo de autoridad competente que dio origen al acto, así como la relación pormenorizada de lotes, áreas de donación para espacios verdes y servicios públicos que se adjuntará al testimonio con el correspondiente plano aprobado, tomándose en consideración lo establecido por el artículo 31 del presente reglamento. Sin este requisito, no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción.

Por lo anterior nos permitimos agregar al apartado de anexos los formatos y cédulas que se presentarán ante el notario y el registrador, con la finalidad de identificarlos, para tal efecto los documentos que se exhibirán son:

- a) Trámite ante notario público del Estado de México. Cédula (Anexo 15).
- b) Trámite de inscripción del título de propiedad del inmueble (predio) en el registro público de la propiedad. Cédula (Anexo 16).
- c) Trámite de inscripción del título de propiedad del inmueble (vivienda). Cédula (Anexo 17).

3.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO CONDOMINAL

Será conveniente antes de entrar al estudio del presente apartado temático conceptuar la figura del propietario condominal o condómino, toda vez que es el sujeto, más importante, dentro de la propiedad en condominio, mismo que ejercerá sus derechos y deberá dar cumplimiento a las obligaciones estipuladas en la ley, para tal efecto el Diccionario Jurídico de Rafael de Pina señala que condómino es el "participante de la propiedad de una cosa en condominio. // Condueño".⁷⁹

Por otro lado el artículo 15 de la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal ha señalado que "Se entiende por condómino a la persona

⁷⁹ DE PINA, Rafael y Rafael de Pina Vara. Op. Cit. Pág. 180.

física o moral que, en calidad de propietario este en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario”.

Anteriormente, la legislación del Estado de México, no definía al condómino, de tal suerte que los únicos sujetos de derecho que se podían observar en sus ordenamientos jurídicos, por lo regular, eran la figura del dueño o propietario en forma general y condueño o copropietario para el caso específico de los bienes comunes. Ante estas deficiencias los legisladores mexiquenses de la LIV legislatura del Estado, establecieron en el artículo 2, fracción V, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio, un concepto de condómino, entendiendo por éste la “persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio”.

En efecto, los conceptos jurídicos, tanto del Distrito Federal como del Estado de México, coinciden notablemente en la descripción de este sujeto de derecho.

Evidentemente era necesario conceptualizar en este punto a la persona que tiene los derechos y obligaciones en esta modalidad de la propiedad, toda vez que es considerado el principal partícipe de las relaciones jurídicas en este régimen de propiedad.

Sin embargo, no podemos descartar la posibilidad de que el condómino, en el ejercicio de sus capacidades, y de la autonomía de la voluntad para contratar, ceda, cree o transfiera sus derechos a terceras personas en este régimen; toda vez que la ley le permite esa posibilidad. Pues bien, la legislación del Estado de México ha establecido en el artículo 2, fracción IX, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, la figura del residente **entendiendo por este toda “persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva”.**

Por lo expresado, este sujeto tendrá derechos y obligaciones, en algunos casos limitados, dentro de esta modalidad de la propiedad, por lo cual era imprescindible mencionarlo y conceptuarlo.

Por lo anterior consideramos acertado por parte de los legisladores mexiquenses conceptuar al residente, ya que las anteriores legislaciones del Estado de México, así como las de otras entidades federativas, solamente hacen referencia de tal individuo denominándolo atendiendo a su carácter, es decir, como haya entrado en posesión del bien inmueble, ya sea como arrendador, comodatario, usufructuario, etc.

En este orden, ya que hemos entendido el significado de estos dos sujetos de derecho, pasamos a abordar el tema principal de este apartado.

Ahora bien, dentro de los lineamientos generales del régimen de propiedad en condominio de inmuebles se encuentran obviamente descritos los derechos y obligaciones que tienen los condóminos y residente que viven bajo esta modalidad de la propiedad; dado que es de suma importancia para el Estado delimitar el campo de acción de cada una de las personas, con la finalidad de asegurar la vida armónica y pacífica dentro del condominio, esto se logra, sin lugar a dudas, con la creación de normas jurídicas aplicadas al régimen en comento.

Actualmente en la legislación aplicable a este régimen de propiedad, dentro de las diversas entidades federativas de nuestro país, se han establecido en sus diversos preceptos legales cuales son aquellos derechos y obligaciones que tienen en forma individual y exclusiva los condóminos y cuales en copropiedad.

Los ordenamientos jurídicos de nuestro país, en su mayoría, coinciden con la descripción de derechos y obligaciones que rigen la propiedad en condominio, luego entonces pasaremos al estudio que generalmente se realiza sobre estos lineamientos.

Cabe hacer mención que tanto los Códigos Civiles del Estado de México como del Distrito Federal han establecido en sus artículos 5.168, y 951, cuarto párrafo, respectivamente que los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el mismo código, por el Reglamento del Condominio, y en su caso, por la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio, en el caso, del Estado de México o por la Ley de propiedad en condominio del Distrito Federal, para el caso de ésta entidad.

Abundando el artículo 39 de la ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México ha regulado de forma clara y amplia que los derechos y obligaciones de los condóminos se regirá por: la ley de la materia, la escritura constitutiva del condominio, el reglamento general de condominio, el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo; la legislación urbana aplicable y el reglamento interior del condominio.

En el análisis respectivo de este tema señalaremos primeramente los derechos y enseguida las obligaciones que predominan en las legislaciones citadas, con el objeto de establecer específicamente la diferencia que existe entre los derechos y obligaciones de la propiedad exclusiva y la copropiedad del condómino.

No obstante que la ley es el máximo ordenamiento de nuestro Estado mexicano, y por ello debemos darle la mayor importancia y trascendencia debido a que tiene una plena positividad, aplicación y eficacia, también tomaremos en cuenta los comentarios de destacados doctrinarios que han expuesto, de forma objetiva, su punto de vista sobre el tema aludido.

3.6.1 DERECHOS DEL PROPIETARIO CONDOMINAL

En este orden de ideas el artículo 16 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, establece los derechos que tienen los condóminos bajo esta modalidad de la propiedad, mismos que pasamos a referir:

- a. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- b. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- c. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- d. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- e. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto de las aportaciones, del estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- f. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- g. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

Así pues, de los derechos expuestos, haremos referencia a la primera fracción que se refiere al respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva; para tal efecto se ha considerado por la doctrina, las diversas leyes y la jurisprudencia que el propietario condominal o condómino puede disponer libremente de su departamento, piso, casa o local sin el consentimiento de los demás coparticipes, es decir, tiene el pleno dominio sobre su propiedad y puede vender, hipotecar, arrendar, permutar, donar, heredar, constituir sobre él derechos reales de usufructo, uso, habitación, en fin disponer de él como mejor convengan a sus intereses, dado que la ley le reconoce expresamente ese derecho.

En este tenor, el artículo 2º, fracción VI, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, establece un término muy importante de este régimen, dado que expresa lo que debemos entender por una Unidad de propiedad exclusiva, en tal virtud es "el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo".

En el mismo sentido, también el artículo 2º de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal, define a la Unidad de propiedad exclusiva entendiéndolo que "es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo". Se puede ver que ambas legislaciones coinciden en su conceptualización.

Es de explorado derecho y de sobra conocido que la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal en su artículo 8, primer párrafo, y el artículo 13 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, estipulan que en este régimen de propiedad, cada titular disfrutará y gozará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en sus legislaciones sustantivas civiles. Por tal motivo, podrán venderlo, permutarlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la Ley.

Sin embargo, una de las limitaciones y restricciones jurídicas que se manifiestan es que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. La parte alícuota de los condueños sobre los elementos comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusivo que les corresponde respecto de las unidades privativas. Sólo se podrá enajenar, gravar o embargar la parte alícuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad privativa. Tal y como lo establece y dispone el artículo 5. 167 del Código Civil del Estado de México. En el mismo sentido se expresan el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, segundo párrafo, y el artículo 8 de Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal al establecer definitivamente que los elementos accesorios y anexos de copropiedad son indivisibles del derecho de propiedad, por ello si se enajena, grava, hipoteca, arrienda o embarga se entenderá el derecho exclusivo de propiedad y sus derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Es importante hacer notar que los diferentes departamentos, pisos, casas o locales deben tener cierta independencia con relación a los demás, para que pueda ser objeto de un derecho de propiedad independiente, en virtud de que las diversas legislaciones(Artículo 5.166, segundo párrafo del Código Civil del Estado de México, artículo 4 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México y 3 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal), han establecido que estos deben tener una salida a un elemento común o a la vía pública, pues, no sería propio de este régimen legal que atravesaran una o varias habitaciones particulares de los demás condóminos que condujeran al exterior, dado que estaríamos en presencia de una servidumbre de paso y como lo hemos expresado en el capítulo primero de este texto la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio no está cimentada en esta figura jurídica.

Del propio modo cabe retomar algunos criterios doctrinales que se han expuesto sobre la propiedad exclusiva condominal, en este tenor mencionaremos los argumentos de Felix Álvarez Cascos y Beatle Vázquez.

El primero de ellos ha establecido con respecto a la propiedad exclusiva del condominio que solamente se es dueño del aire que entra por el departamento, casa o local argumentando que existen paredes, techos o pisos que no pertenecen en forma exclusiva a alguno de los propietarios, en virtud de que existe una medianería sobre ellos, y por lo cual se es copropietario con los demás condóminos. Sin embargo, consideramos que esta postura no convence del todo, debido a que el segundo de nuestros doctrinarios ha establecido que si bien es cierto existen paredes, pisos o techos que están dividiendo la propiedad de cada condómino, también lo es que existen dentro de cada inmueble el derecho exclusivo de la posibilidad de vivienda o industria con ciertos accesorios y pertenencias.

Los argumentos vertidos por nuestros doctrinarios nos permiten manifestar que es

posible la medianería y copropiedad de ciertos elementos dentro de la propiedad del inmueble, pero, consideramos tajantemente que si se goza de un derecho de exclusivo de propiedad, en virtud, de que existen elementos accesorios dentro del bien como son: las ventanas, las puertas interiores, los aditamentos de baño, los accesorios de cocina, los cancelos, la zotehuela, etc.; en donde el condómino disfruta de una titularidad sin copropiedad, es importante destacar que también se puede decorar, clavar, colgar, pintar, barnizar, poner loseta y hacer diversos arreglos dentro del inmueble sobre las paredes medianeras, el suelo o techo compartido, por lo que solo compete realizar esos arreglos en exclusividad al propietario condominal y no a todos los condóminos, es por ello que afirmamos que sí existe un derecho exclusivo sobre la propiedad del piso, casa, departamento, local o edificio.

En este sentido nuestros argumentos tienen afortunadamente un sustento jurídico en el artículo 14 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, toda vez que señala que "el condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como a la copropiedad de los elementos comunes del condominio".

En el mismo sentido, la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal, pues, en su artículo 16 establece que: "Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente".

Por las anteriores consideraciones expresamos nuestra opinión señalando que son totalmente acertados los argumentos que la ley y la doctrina expresan sobre los derechos que los propietarios o titulares de los departamentos, pisos, casas o

locales tienen sobre su propiedad, pues, no sería propio del régimen condominal que el titular del derecho tuviera que pedir permiso a otro condómino para poder realizar cualquier actividad o acto jurídico -como arreglar o enajenar- relacionado con su propiedad, pues, caería en el supuesto propio y exclusivo de la copropiedad, perdiendo su naturaleza de dueño como lo hemos expresado en apartados anteriores; por lo tanto, es correcto que el titular del derecho dentro de sus facultades, haga con su propiedad lo que considere necesario, pero dentro de los parámetros que la ley ha establecido para tal efecto.

Como hemos visto en la legislación se permite al condómino una libre acción para realizar actos sobre su propiedad. Pero, debemos señalar y recalcar que la ley impone algunas limitaciones y restricciones al derecho de propiedad de los condóminos sobre su propiedad exclusiva, tales como el derecho del tanto, la hipoteca y el arrendamiento, mismos que pasamos a referir en los subsecuentes apartados.

3. 6.1.1 DERECHO DEL TANTO

Por supuesto que el derecho del tanto es una restricción a la libre decisión del condómino a vender a quien él elija, ya que si bien es cierto que éste puede en cualquier momento realizar un acto jurídico de tal naturaleza, también lo es que tiene que respetar las limitaciones que sobre este supuesto han establecido los legisladores en los diversos ordenamientos jurídicos.

Sobre este apartado la doctrina y leyes anteriores, se manifestaron al respecto; en esta tesitura tenemos que considerar los acertados comentarios que Manuel Borja Martínez consideró realizar sobre el tema en comento, ya que tomó como base la ley y la doctrina en este rubro.

Es de hacer notar que en la elaboración de una nueva Ley de propiedad horizontal, durante la década de los cincuentas, se ventilaron criterios nuevos

sobre quien tendría el derecho del tanto, dado que se consideró por algunos legisladores que desapareciera, que siguieran los copropietarios condominales con ese derecho, o bien, en caso de arrendamiento dotar al inquilino de ese derecho.

Pues bien, el proyecto de ley que exhibió el ejecutivo federal a los Senadores presentó en sus artículos 21, 22 y 23 reglas claras para determinar con claridad el derecho del tanto, por lo cual nos permitimos transcribir los preceptos legales invocados para analizar su contenido jurídico:

"Artículo 21. En caso de venta los demás propietarios gozarán del derecho del tanto.

'Artículo 22. En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará a los demás por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes manifiesten si hacen uso del derecho del tanto.

'Si varios propietarios se interesan en la adquisición, la venta se efectuará con el que ofrezca mayor precio, y si las ofertas fuesen iguales, será preferido el propietario del departamento más inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.

'Artículo 23. Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenara con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, cualquiera de los propietarios o aquél que debía haber sido preferido, podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del tanto dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se

abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que las notificaciones se hayan hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comparecer ante notario o quien haga sus veces, demostrando en forma indubitable el día y la hora en que notificó a cada uno de los propietarios.⁸⁰

Estos preceptos legales del proyecto del ejecutivo establecieron con claridad las reglas que deberían seguirse, en la propiedad horizontal, en materia del derecho del tanto, por la venta del bien inmueble, las cuales posteriormente serían debatidas y discutidas en el Congreso de la Unión, para finalmente ser modificadas.

Cabe resaltar, de la normatividad expuesta, que en el derecho del tanto las personas copropietarias gozaban de un derecho subjetivo de preferencia, las cuales podían exigir por lo causes legales su mejor derecho, hasta subrogarse en los derechos del comprador, siempre y cuando hiciera valer su derecho dentro del tiempo establecido para tal efecto. En este tenor, los únicos que tenían derecho del tanto era el conjunto de condueños o copropietarios del condominio, para los cuales se establecían las siguientes condiciones:

- a) El término de diez días para aceptar o rechazar la oferta, si éstos eran debidamente notificados.
- b) Si había varios condueños que hicieran expresamente su aceptación de la oferta se recurría a dar solución en el siguiente sentido: la venta se efectuará con el que ofrezca mayor precio, si las ofertas fuesen iguales, será preferido el propietario del departamento más inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.

⁸⁰ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 144.

- c) Si no se hacía la notificación respectiva el condueño podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del tanto dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Por otro lado también se estableció que el dueño o propietario condominal tendrían la obligación de notificar a los demás condueños por medio del administrador del edificio, el notario o por la vía judicial con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación.

Asimismo, el notario también tendría la obligación de abstenerse de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioraba de que el vendedor había respetado el derecho del tanto.

Sin lugar a dudas, también existió la obligación, en el proyecto, del administrador del condominio de demostrar, en forma indubitable, que la notificación que realizó por su cuenta se llevó en determinado día y hora, para lo cual comparecería ante el notario.

Con estos preceptos los legisladores comenzaron sus discusiones en el seno del congreso y por conducto del Senador Trueba Urbina se puntualizó que desapareciera el derecho del tanto para los condueños y que en forma excepcional se le otorgara al inquilino, pues, se consideró en el congreso a éste como un individuo débil, y por tanto, debería protegerse en la nueva ley a este sujeto de derecho.

Por tales consideraciones se modificaron los artículos presentados, por el ejecutivo en su proyecto, quedando de la siguiente forma:

"Artículo 21. En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta ley, el inquilino disfrutará del

derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales no disfrutarán de ese derecho.

'Artículo 22. En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

'Artículo 23. Si el piso, departamento, vivienda o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se hayan hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que notificó a cada al inquilino."⁸¹

Estos artículos fueron aprobados e introducidos a la ley de la Propiedad horizontal, pero fueron duramente criticados por Ernesto Gutiérrez y González el cual expresó que se "dio al traste con el derecho del tanto que por siglos se ha venido refiriendo exclusivamente a los tenedores de derechos reales y sin aun determinarse si el arrendatario en virtud de su contrato tiene ese tipo de derechos, se le atribuye el derecho del tanto y se le priva a quien siempre lo ha tenido: los copropietarios. En esta forma se reitera la crítica inicial, pues, así se perpetúa la copropiedad, fuente de mil problemas".⁸²

⁸¹ *Ibidem*. Pág. 145.

⁸² *Ibidem*. Pág. 146.

Por los argumentos vertidos consideramos, desde nuestro muy particular punto de vista, que los legisladores incurrieron en un error, que fue el quitarle tal derecho del tanto a quien verdaderamente merece tenerlo, ya que si bien es cierto que el arrendatario debe tener preferencia sobre el inmueble en venta por ser un sujeto débil a criterio del congreso, también lo es que si éste no quiere adquirirlo, es justo que se le de preferencia sobre otros, a los conductores del condominio de ejercerlo, pues, advertimos una falta de igualdad jurídica entre los principales partícipes de éste régimen de propiedad.

No podemos dejar de mencionar que Manuel Borja Martínez se vio satisfecho con el derecho de retracto para el caso de violación sobre el derecho del tanto, dado que de esta forma se garantiza y asegura un eficaz cumplimiento de su derecho de adquisición preferente.

Es importante mencionar que éste derecho de retracto, consistente en la subrogación del inquilino en el lugar del comprador, no destruye ni rescinde el contrato de compra-venta, ni las condiciones de la operación, pues deberán permanecer en el sentido que las expuso el vendedor al extraño comprador.

Por las anteriores manifestaciones, tenemos que advertir que en nuestros días las disposiciones legales tanto del Distrito Federal como del Estado de México han cambiado; por un lado el Distrito Federal en su la Ley de propiedad en condominio de inmuebles, en su artículo 22, se establece que si la unidad de propiedad exclusiva se encuentra arrendada el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición⁸³ quedando en segundo término el derecho del copropietario, lo cual creemos conveniente. Asimismo, el artículo 21 del Reglamento de inmuebles en condominio del Estado de México, ahora abrogado, establecía de forma exclusiva este derecho del tanto a los conductores. De igual forma el artículo 946, del abrogado Código Civil de 1956, así lo disponía.

Como se puede observar los legisladores del Estado de México no compartieron la

⁸³ GONZÁLEZ RODRIGUEZ, Alfonso. Zonas prohibidas, fideicomisos y condominios. Nueva colección de estudios jurídicos. Editorial Jus. México, 1990.

idea de sus colegas del Distrito Federal, ya que no otorgaron el derecho del tanto al arrendatario, lo cual resultaba arbitrario, desventajoso y desigual, ya que si el inquilino hubiera querido adquirir el bien, no hubiera tenido opción a la compra, debido a que tenían preferencia los demás condueños, sin embargo, existía la posibilidad de compra, por parte del arrendatario, cuando no había postor, pero esta circunstancia estaba fuera del ámbito del derecho del tanto, solamente de esta forma y por oferta del condueño se podía adquirir el bien.

No obstante, que el reglamento condominal de 1961, ahora abrogado, señalaba quien tenía el derecho del tanto, no establecía quien sería, de los condóminos o condueños, el primero en ejercer ese derecho, si es que varios querían comprar el bien, por lo que había la necesidad de remitirse al Código Civil de 1956, ahora abrogado, de ésta entidad, para establecer el criterio legal; en este orden de ideas los artículos 969 y 970, del ordenamiento previsto, disponían lo siguiente:

"Artículo 969.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

'Artículo 970.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario."

Así pues, la legislación sustantiva civil del Estado de México presentó las reglas y criterios, para esclarecer el derecho del tanto, y de esta forma complementar a la legislación reglamentaria de ese momento.

Sin embargo, hoy en día, la situación en la legislación del Estado de México ha

cambiado, dado que, como ya se expuso, se han modificado las leyes, tal es el caso de los ordenamientos jurídicos que regulan el régimen de propiedad en condominio.

En efecto, la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, prevé en su artículo 26 que : "Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del condominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros. En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, también lo notificará al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del condominio, de notario público o judicialmente".

Como consecuencia, del precepto legal invocado, no existe derecho del tanto, ni para copropietarios ni para residentes (arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, etc.), sin embargo, se debe notificar a los condóminos, por medio del administrador; y en el caso del condominio financiado por algún organismo, se debe hacer lo mismo por conducto del administrador, fedatario público o por la vía judicial.

Por lo que podemos apreciar la legislación actual ha dejado inconclusa y confusa la disposición legal, toda vez que no se entiende el porque hay que notificarles, tanto a los condóminos o al organismo que financió o construyó el condominio, ya que si no existe el derecho del tanto en el régimen condominal, resultaría ilógico tal supuesto, desde nuestra perspectiva.

En vista de lo anterior nos tenemos que remitir al nuevo Código Civil del Estado de México, para tratar de encontrar algún precepto legal que complemente o aclare lo expuesto, para tal efecto los artículos 5.160, 5.161 y 5.162, nos permiten establecer las reglas del derecho del tanto en la copropiedad con los siguientes parámetros:

"Notificación del derecho del tanto

'Artículo 5.160.- No pueden los copropietarios, sin respetar el derecho del tanto enajenar a terceros su parte alícuota, a ese efecto, notificarán a los demás, por medio de Fedatario Público o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho. Transcurrido ese plazo se pierde el mismo.

'Acción de retracto

'Artículo 5.161.- El copropietario preferido puede ejercitar la acción de retracto, cuando se haya consumado la venta, para subrogarse en los derechos y obligaciones del tercero comprador.

'Preferencia en el derecho del tanto

'Artículo 5.162.- Si varios copropietarios hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el colindante del predio que se pretenda enajenar, a falta de interés de éste o siendo iguales, el designado por sorteo, salvo convenio en contrario."

Como hemos podido apreciar el derecho del tanto no ha sido erradicado, es decir, derogado del Código Civil, dado que existen tres preceptos legales que así lo manifiestan, sin embargo, no hablan ni contemplan al régimen de propiedad en condominio, por lo que no lo han tomado en consideración en estas disposiciones jurídicas.

Analizando, creemos que de acuerdo a lo que establece el artículo 26 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, relacionado con los artículos 5.160, 5.161 y 5.162 del Código Civil de la misma entidad, se pueden esgrimir los siguientes argumentos:

- a) El primer párrafo del artículo 26 señala que debe notificarse a los condóminos cuando se pretenda arrendar, dar en comodato o enajenar sin que tal notificación represente el otorgamiento del derecho del tanto, por lo que podemos apreciar que no existe ese derecho para los mismos condóminos ni para los residentes; pues bien, en esta tesis no cabe relacionar tal precepto, en su primer párrafo, con los tres preceptos legales del Código Civil expuestos, pues en ellos si cabe el derecho del tanto entre copropietarios.
- b) El primer párrafo del artículo 26, sin embargo, no explica para que se va a notificar si no se va a dar el derecho del tanto, ya que el propietario condominal podrá arrendarlo, darlo en comodato o enajenarlo a quien más le convenga, de acuerdo a sus intereses. No obstante, de la observación podemos deducir que se les notifica para que estén informados y sepan que persona física o moral va a quedar a cargo de esa Unidad exclusiva, ya sea un residente o un nuevo propietario condominal, creemos que esa es la única razón por la cual se debe notificar, pues ni el texto legal expresado, ni la exposición de motivos, ni el Código Civil nos dan respuesta a esa interrogante.
- c) Además, debemos agregar que si no se notifica no habría sanción alguna para el infractor, ya que la Ley que regula el régimen condominal en esta entidad no dispone sanción alguna, por lo cual sería letra muerta el primer párrafo del artículo 26, ya que si quiere el condómino notifica y si no quiere también.
- d) Por otro lado, el segundo párrafo del artículo 26 de la Ley que regula el régimen condominal en el Estado de México establece que hay que notificar vía administrador, notarial o judicialmente, al organismo que financió o construyó el condominio, cuando se quiera vender, es el caso que no encontramos fundamento para notificar sino se va a dar el derecho del tanto, pues, ese organismo no es copropietario, condómino o residente, para que se le de tal preferencia.
- e) Ahora bien, para que notificar si no hay sanción alguna en las disposiciones

legales, civiles, de tal suerte que si el condómino que pretende vender su unidad de propiedad exclusiva no lo notifica al administrador para que éste lo haga saber al organismo, menos lo hará notarial o judicialmente. Lo anterior se explica solamente si el condómino acabó de pagar su Unidad de propiedad exclusiva.

Si embargo, puede darse el supuesto de que si un condómino, realizó un contrato de compraventa con reserva de dominio o con garantía hipotecaria y éste no ha acabado de pagar su unidad, lógico es que notifique al organismo la situación de vender o ceder sus derechos y deudas a otros, pues, si no lo hace entonces entraremos a otra situación legal que puede acarrear la nulidad del acto, la rescisión del contrato o la cancelación del crédito, tal y como lo establecen las siguientes disposiciones legales del Código Civil del Estado de México:

“Artículo 7.552.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; en caso contrario se estará a lo dispuesto en este capítulo, independientemente de la responsabilidad penal”.

“Artículo 7.553.- La venta de bien ajeno es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe”.

“Artículo 7.594.- Puede pactarse, válidamente que el vendedor se reserve el dominio del bien vendido hasta que su precio haya sido pagado. Hecho el pago la transmisión del dominio del bien vendido, deberá formalizarse en los mismos términos en los que se celebró la compra venta”.

“Artículo 7.595.- El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio y éste no haya sido cubierto, no podrá enajenar a un tercero el bien vendido con reserva de dominio”.

"Artículo 7.596.- En la venta con reserva de dominio mientras éste no se transmite, si el comprador recibe el bien será considerado como poseedor derivado frente al vendedor. Por tal motivo, el comprador con reserva de dominio no puede ceder o enajenar la unidad exclusiva, por que nada más es un poseedor y no el propietario del bien, del mismo modo el propietario no puede enajenar mientras subsista el contrato de compraventa".

Por lo anterior, y del análisis de los preceptos expuestos, podemos apuntar los siguientes comentarios:

- a) No existe derecho del tanto en el Régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.
- b) Las notificaciones a los condóminos son exclusivamente para hacerles saber que habrá un nuevo condómino o residente en esa Unidad de Propiedad exclusiva.
- c) La notificación a los condóminos será por la vía del administrador.
- d) No existe sanción alguna si no se notifica a los condóminos.
- e) Si los condóminos son legítimos propietarios de su unidad de propiedad exclusiva consideramos que no hay necesidad de notificar al organismo que constituyó o construyó el condominio, pues, éste no tiene derecho del tanto. Además no hay sanción que coaccione al condómino a realizarlo, por lo que podrá arrendarlo, darlo en comodato o gravarlo en cualquier momento.
- f) Habrá la obligación de notificar al organismo que constituyó o construyó el condominio cuando no se ha acabado de pagar el bien inmueble condominal, en este caso es necesario hacerle saber, para los efectos legales a que haya lugar.
- g) La notificación al organismo que constituyó o construyó el condominio debe hacerse por vía del administrador, el notario o por la vía judicial.

Cabe aclarar, con respecto a los dos últimos incisos que de acuerdo al artículo 25 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, se establece que "Tratándose de condominios financiados o construidos

por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos". Este precepto en forma tajante, absoluta y arbitraria, desde nuestra perspectiva, no permite realizar, en ningún momento, algún gravamen o acto de dominio, con respecto del condominio, pues así parece establecerse de la interpretación literal que se da del precepto legal. Por lo tanto, no se puede traspasar, ceder o vender jamás; por tal motivo proponemos una modificación al artículo 25 de ésta Ley para hacerlo más claro y específico agregando "Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, si no han finiquitado su crédito o préstamo, o bien, podrán hacerlo cuando el organismo los haya liberado de sus obligaciones, gravámenes o limitaciones, para tal efecto se observarán las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos".

- h) Ahora bien, si se realizará la venta, por parte del comprador con reserva de dominio, los organismos públicos y privados para asegurar su crédito, de acuerdo a lo establecido en los artículos 7.552 y 7.553 tendrían al acción de nulidad, ya que nadie puede vender lo que no es de su propiedad; toda vez que el comprador con reserva de dominio es un poseedor derivado, tal y como lo expresa el artículo 7.596, o bien, si fuera una compraventa con garantía hipotecaria también una enajenación o arrendamiento del bien podría provocar la cancelación del crédito y la rescisión del contrato tal y como lo establecen la legislación aplicable al caso. Además debemos mencionar que los organismos públicos que tienen entre sus atribuciones el proporcionar créditos para vivienda, tienen reglas muy específicas sobre el punto, tal es el caso del INFONAVIT, ISSFAM y el FOVISSSTE.

Concluyendo podemos advertir que el derecho del tanto en el Estado de México ya no es una limitante al derecho de propiedad exclusiva que tiene todo

condómino, pues ha quedado erradicado de la Legislación condominal, sin embargo, mientras no se convierta en legítimo propietario de su unidad, el condómino, tendrá que ajustarse a las disposiciones legales que le señale el organismo público o privado respectivo, con la finalidad de no verse afectado por la cancelación del crédito, la rescisión del contrato, la nulidad del contrato, o bien, el pago de daños y perjuicios que haya ocasionado con su actuar ilícito.

3.6.1.2 HIPOTECA

En este orden de ideas, es de explorado derecho y de sobra conocido que la hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a este en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los mismos, tal y como lo prevé el artículo 7.1097 del Código Civil vigente en el Estado de México.

Este es un derecho real que se otorga en escritura pública; que puede ser constituido sobre bienes inmuebles, que quedan sujetos al gravamen aunque pasen a poder de algún tercero; que puede ser constituida por el deudor; que debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra tercero; y que las demás reglas, lineamientos y disposiciones se encuentran plasmadas, con respecto a este derecho real, en los preceptos legales del Código Civil del Estado de México y el Reglamento del Registro Público de la propiedad de la misma entidad.

En el caso que nos ocupa, que son las limitaciones a los derechos de la propiedad exclusiva del condómino, la hipoteca restringe la capacidad de obrar del propietario condominal, en virtud de las consideraciones jurídicas que más adelante señalaremos.

Los individuos que son sujetos, principalmente a un crédito, por parte de diversos organismos públicos o privados, han previsto que para garantizar su patrimonio se debe gravar el bien con una garantía hipotecaria, que en el caso que nos ocupa es

un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio; en tal virtud se ha considerado prudente limitar la capacidad de obrar de los condóminos con diversas disposiciones legales tomadas, principalmente, del Código Civil del Estado de México. Luego entonces antes de abordar la limitación que ese gravamen impone al derecho exclusivo de propiedad, expresaremos cuales pueden ser los inmuebles sometidos al régimen de propiedad en condominio, que pueden ser hipotecados.

En efecto, Manuel Borja Martínez nos expresa en su libro "La propiedad de Pisos o departamentos en Derecho Mexicano", que el Dr. Bugeda ha dispuesto que el gravamen de hipoteca se puede imponer a todo un edificio o bien, a un departamento o casa, sin embargo, en nuestros días se puede gravar en el tipo horizontal o mixto una casa, local o bodega que se encuentre bajo el régimen en comento.

En esta tesitura cabe aclarar que en aquella época en que elaboraron el libro descrito, principalmente el régimen condominal se establecía sobre edificios y departamentos, es decir, sobre un tipo exclusivamente vertical, pero como lo hemos apuntado en apartados temáticos anteriores, se puede constituir actualmente, el régimen, sobre el tipo estructural horizontal y mixto.

Ahora bien, el maestro Borja Martínez para desarrollar una mejor comprensión del tema dividió su apartado:

" I. Hipoteca sobre todo el edificio.

- a) Hipoteca anterior a la constitución del régimen.
- b) Hipoteca posterior a la constitución del régimen.

II. Hipoteca sobre un departamento.

- a) Hipoteca de apartamentos proyectados.
- b) Hipoteca de apartamentos comenzados.
- c) Hipoteca de apartamentos construidos."⁸⁴

⁸⁴ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 148.

En este orden de ideas por lo que corresponde a la Hipoteca sobre todo el edificio, anterior a la constitución del régimen de propiedad en condominio, es dable y permitido que el propietario del inmueble hipoteque su bien, esto quiere decir que el inmueble al ser gravado no se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, pero puede suceder que posterior al gravamen se constituya el régimen en comento, tal y como lo señala el artículo 5, fracción III y V, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, luego entonces, de acuerdo con la legislación civil vigente en la entidad, se permite la divisibilidad de la hipoteca en cuanto a los bienes gravados, así lo marca el artículo 7.1118 que establece que "Cuando un bien hipotecado se divida se repartirá equitativamente el gravamen hipotecado entre las fracciones. Al efecto se pondrán de acuerdo el propietario del bien y el acreedor hipotecario y si no se consiguieren ese acuerdo la distribución del gravamen se hará por resolución judicial". Como podemos observar el Código Civil vigente en el Estado de México prevé tal situación, con la finalidad de proteger al acreedor contra cualquier maniobra dolosa que quisiera realizar el deudor.

Por otra parte la hipoteca posterior a la constitución del régimen, también es permitida, toda vez que un edificio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio puede ser hipotecado, para tal efecto se aplicarán los artículos 7.1117 y el mencionado 7.1118, dado que el primero establece que "Cuando se hipotequen varios bienes para garantizar un crédito se debe determinar por que cantidad responde cada uno y puede cada uno de ellos ser liberado del gravamen pagando la parte del crédito que garantiza"; por lo que hace al segundo se establece que " Cuando un bien hipotecado se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecado entre las fracciones. Al efecto se pondrán de acuerdo el propietario del bien y el acreedor hipotecario...". Es el caso de que en el régimen de propiedad en condominio, el constructor o promotor, ya está de acuerdo con el acreedor hipotecario para que el comprador adquiera su piso o departamento con su gravamen hipotecario, por lo cual se aplican los preceptos legales descritos.

Cabe mencionar que para los dos supuestos expresados es aplicable el artículo

7.1101, fracción III, del Código Civil vigente en el Estado de México, que nos dice que " La hipoteca se extiende, aunque no se exprese a ... III. Los nuevos edificios que el propietario construya sobre un terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados".

Ahora bien, el propietario de un piso, departamento, vivienda, bodega o local, haciendo uso de su derecho, puede libremente hipotecarlo y separadamente del edificio o condominio; en dicha hipoteca quedan comprendidos sus derechos sobre las partes comunes, que son anexos e inseparables de su derecho de propiedad, tal y como lo hemos expresado en este apartado.

Si el deudor no cumple, el acreedor ejecutará la garantía ejerciendo su derecho sobre el precio de venta de la fracción afectada con sus accesorios.

Por lo que hace a la hipoteca de departamentos proyectados, ha sido materia de críticas y polémica a lo largo de muchos años en diversas partes del mundo, dado que no ha habido un criterio uniforme sobre si se puede hipotecar lo que no está construido, es decir, se hipoteque solamente el departamento que esta en proyecto; es el caso que "la Ley Belga de 8 de julio de 1924, primera que reglamentó la propiedad horizontal en forma extensa, permite en su artículo 5 correspondiente al 45 bis de la Ley hipotecaria, la hipoteca sobre construcciones solamente proyectadas con tal de que el que constituya la hipoteca tenga un derecho actual que le permita construir en su provecho"⁸⁵

Esta afirmaciones de la Ley de Bélgica produjeron la polémica en el siglo XX, dado que sus opositores señalaban que la hipoteca no debería darse exclusivamente sobre los bienes proyectados, sino también sobre el terreno sobre el cual se construirían, así lo destacó la doctrina francesa en 1938, pues se debatió que si una construcción simplemente proyectada no podía ser hipotecada aisladamente

⁸⁵ Ibidem. Pág. 152.

sino sólo y al mismo tiempo y como accesoria del terreno: así pues, si el futuro propietario del edificio por construir no es propietario del suelo, es necesario para que la hipoteca sea válida, que el propietario del terreno concorra con él a la constitución.

En esta tesitura la legislación francesa estableció en el artículo 2118, de su Código Civil, que " La hipoteca puede ser constituida sobre una parte de construcción en la que la edificación está meramente proyectada, con tal de que el suelo sea hipotecado al mismo tiempo", lo que lo quiere decir que el dueño de la parte en construcción proyectada deberá ser propietario del terreno, sino que deberá, obtener la cooperación del dueño para la constitución de la hipoteca.

Del mismo modo la legislación española retomó las ideas de Francia y Bélgica, de tal suerte que plasmó en su artículo 107, de la Ley española de 1939, lo siguiente: " Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que a continuación se expresan: ... 11. Los edificios y los pisos o partes determinadas de ellos, susceptibles de aprovechamiento independiente, cuya construcción esté determinada, comenzada, o meramente proyectada, siempre que el constituyente de la hipoteca tenga ya adquiridos debidamente sus derechos sobre el solar o sobre el elemento edificable resultante, alcanzando, en su caso, la hipoteca a la copropiedad inseparable sobre las partes comunes del edificio..."

En México, las disposiciones legales del Distrito Federal, tanto en el Código Civil, artículo 951 como su Ley reglamentaria, no se ocuparon de tal problema en el año de 1954, cuando se realizó la obra del doctrinario Borja Martínez. Sin embargo, "el artículo 6 de la ley de la Propiedad horizontal del Distrito Federal tácitamente permitía la posibilidad de hipotecar un departamento meramente proyectado al considerar como firme y aceptada la declaración de la voluntad de quien se proponga construir un edificio cuando el terreno y el edificio por construir se den en **garantía real de un préstamo**". Con base en lo anterior, podemos afirmar que **en nuestra legislación existió el principio que se manifestó en la Ley belga y en la reforma de la Ley española.**

Así pues, sólo puede constituir el régimen de propiedad en condominio el que sea propietario del terreno, tal y como lo dispuso el artículo 6 descrito.

También, el artículo 6 señalado, habló de que se podía dar en garantía el terreno y el edificio, con lo que se descartó la posibilidad de la hipoteca del departamento que no comprendía el terreno.

En esta tesis el artículo 6º de la Ley de propiedad horizontal se convirtió en esa época en la consagración del principio de la fracción IV del artículo 2896 del Código Civil para el Distrito Federal que señala que " La hipoteca se extiende aunque no se exprese: ...IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados". Disposición que actualmente se encuentra vigente.

En este tenor el Estado de México ha dejado plasmado en su ordenamiento sustantivo civil la misma circunstancia en su artículo 7.1101 al referirse que " La hipoteca se extiende aunque no se exprese a: ... III. Los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados". Situación legal que es parecida y congruente con la del Distrito Federal; sin embargo, se presenta la posibilidad de hipotecar la construcción que se encuentra en terreno ajeno sin que comprenda éste, así lo establece el artículo 7.1104 del Código Civil del Estado de México.

Por lo que respecta a la hipoteca de apartamentos comenzados, si se ha admitido la posibilidad de bienes proyectados, sin lugar a dudas se pueden hipotecar los inmuebles que se están construyendo, así lo han señalado destacados doctrinarios como Roca Sastre, Bugada, González y Martínez, etc.

En este sentido el acreedor hipotecario, en nuestros días, es común que vaya entregando las cantidades establecidas en el contrato de mutuo, a medida que vaya avanzando la construcción, y así, al mismo tiempo que aumente la obligación

del deudor hipotecario, crece también la garantía del acreedor, quien tendrá derecho de vigilar las construcciones que realice el deudor, para tener la certeza de lo que se está realizando.

En este orden de ideas la hipoteca de departamentos concluidos, no tiene dificultad alguna, toda vez que se trata de una hipoteca normal. La hipoteca de un departamento, casa, local o bodega se extiende, como ya se ha expresado, a los bienes comunes. Así pues, el condómino que es propietario de unidad de propiedad exclusiva puede en cualquier momento gravar su bien con una hipoteca, teniendo en cuenta que adherido a su derecho exclusivo de propiedad irá inmersa la copropiedad sobre los bienes comunes.

Así pues, podemos mencionar que las limitaciones al derecho de propiedad exclusiva, en el Estado de México, con respecto a la hipoteca son:

- a) Que los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero (artículo 7.1000 del Código Civil)
- b) Que el propietario de un predio hipotecado no puede arrendarlo sin consentimiento del acreedor, ni pactar pago anticipado de rentas por un plazo que exceda a la duración de la hipoteca (artículo 7.1119 del Código Civil)
- c) Que si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de dos meses, si se trata de inmueble urbano (artículo 7.1120 del Código Civil)

3.6.1.3 ARRENDAMIENTO Y COMODATO

Sabemos que el propietario de un departamento, piso, vivienda, casa, local o bodega, puede arrendarlo o darlo en comodato a quien él considere pertinente. En este orden el contrato de arrendamiento o comodato se regirá por las normas del derecho común contenidas en el Código Civil y en la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio, ambos del Estado de México.

Cabe mencionar que la ley que regula el régimen en comento ha dispuesto, en su artículo 15, que "Cuando el condómino arrende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto del condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condominio en las asambleas que se celebren."

En esta tesitura, tal y como lo expresa Orlando Gómez Gil, en cuanto a los derechos del arrendatario al uso de la unidad exclusiva y de los derechos comunes hay que considerarlo subrogado en igual grado que el propietario, es decir, en la misma proporción que le corresponda del departamento, piso, vivienda o local en el arrendamiento".⁸⁶

Cabe recordar que la legislación vigente que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México ha establecido la figura del residente (arrendatario, subarrendatario, comodatario, etc.), entendiéndolo por ella a la persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva, tal y como lo establece el artículo 2º, fracción IX.

Dentro de las limitaciones que se manejan al derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, mismas que hemos abordado en párrafos anteriores, los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos, a través del administrador, para que estén enterados de quien será el nuevo poseedor, tal y como lo demuestra el artículo 26 primer párrafo de la ley que regula el régimen en comento en el Estado de México.

Del mismo modo, otra limitante para los propietarios condominales, relacionados

⁸⁶ Cfr. *Ibidem*. Pág. 159.

con el arrendamiento o el comodato, es el que se encuentra plasmado en el artículo 25 de la misma ley tratada, dado que si son condominios financiados por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título su propiedad, so pena de ser sancionados con la rescisión del contrato y la cancelación del crédito, tal y como lo hemos analizado en apartados anteriores con las disposiciones legales del FOVISSSTE, INFONAVIT o ISSFAM, que en obvia situación de repeticiones no se exponen aquí.

Por lo que respecta a los demás derechos contenidos en el artículo 16 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, de las fracciones II a VII serán abordadas en posteriores apartados temáticos, dado que la fracción II (participar con voz y voto en la asamblea de condóminos) será analizada en el tema la asamblea condominal; la fracción III (Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común) será analizada en el tema de los derechos de los bienes comunes; la fracción IV (Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio) será discutida en el apartado de la administración del condominio; la fracción V (Solicitar a la administración y mesa directiva información respecto del estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva) será tratada de igual forma que la IV, en la administración del condominio; la fracción VI (Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar) esta será abordada en el tema de solución de controversias en el condominio; y la fracción VII (Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la ley, al reglamento general de condominio o al reglamento interior del condominio, por autoridades o particulares) será tratada en el apartado temático de solución de controversias en el condominio.

Una limitación más al derecho de la unidad de propiedad exclusiva es el que se encuentra consagrado en el artículo 27 de la Ley que regula el régimen de

propiedad en condominio en el Estado de México, dado que existe la prohibición de que una misma persona o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, casa, bodega o local financiados o construidos por organismos públicos, con el riesgo y sanción de serles rescindido el contrato respectivo.

En este rubro nos parece acertada la disposición de los legisladores al prohibir el acaparamiento de inmuebles por individuos que se dedican a revender esos bienes; dado que si son por lo regular los inmuebles financiados por organismos públicos de interés social, es justo que estos bienes tengan su destino a ser ocupados por las personas de escasos recursos económicos, y no que los acaparadores hagan negocio con ellos para venderlos posteriormente a precios elevados, lo cual provocaría que los planes y programas del Estado no vieran frutos y resultados, en sus compromisos, con las personas más débiles y desprotegidas de la sociedad. En esta tesitura la regla es clara y precisa, nada más de uno por persona, si adquiere otro corre el riesgo de no obtener el beneficio o crédito.

3.6.2 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO CONDOMINAL

Como hemos visto, es verdad que el condómino tiene derechos exclusivos y preferentes sobre su bien inmueble (casa, departamento, local, etc.), así como algunas limitaciones a ese derecho, los cuales hemos abordado en el apartado anterior; pero de igual modo, en estricto cumplimiento a la bilateralidad del derecho la ley contempla también obligaciones para los propietarios condominales. Una de ellas es la contenida en el artículo 14, segundo párrafo, de la Ley que regula el régimen condominal en el Estado de México, al establecer que "los condóminos y residentes del condominio usarán las unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio".

El establecimiento de obligaciones es necesario e indispensable para la sana

convivencia y plena armonía de sus integrantes, por lo cual es sumamente importante exponer y saber cuales son los deberes que se tienen en un condominio; para tal efecto las obligaciones con respecto a la unidad de propiedad exclusiva, de acuerdo con Hernan Racciati⁸⁷ son las siguientes:

- A) Abstenerse de ejecutar actos que afecten a las normas de convivencia.
- B) Atender a los gastos de conservación y reparación de sus departamentos, y
- C) Efectuar el pago de los impuestos y derechos fiscales.

En esta tesitura pasamos a desarrollar cada una de las obligaciones, exponiendo y analizando los preceptos legales que las regulan en el Estado de México.

A) Abstenerse de ejecutar actos que afecten a las normas de convivencia.

Por lo que respecta a esta obligación el artículo 20 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México establece que: Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

- a) Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva;
- b) Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;
- c) Aun en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación sus propios servicios e instalaciones;
- d) Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- e) Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento Interior del Condominio o acordado por la asamblea;

⁸⁷ Cfr. *Ibidem*. Pág. 191.

- f) En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano;
- g) Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;
- h) Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;
- i) Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;
- j) Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.⁸⁸

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

De igual forma tal y como establece el artículo 21 del ordenamiento jurídico invocado, los condóminos o residentes de los departamentos ubicados en la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares. De igual forma los condóminos y residentes del último piso, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, salvo que así se permitiera en el reglamento interior del condominio.

B) Atender a los gastos de conservación y reparación de sus departamentos.

Por lo que hace a esta obligación se han establecido claramente en la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México que, de acuerdo con el artículo 20, fracción III, es deber del propietario condominal o residente mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios

⁸⁸ AREAN, Beatriz. Curso de Derechos Reales. Abeledot-Perrot. Buenos Aires. 1992. Págs. 398-399.

servicios e instalaciones; también tiene la obligación de acuerdo con la fracción IV del mismo ordenamiento, a no construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones.

En este orden y de acuerdo con el artículo 22 de la ley de la materia, cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar, o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio.

Cabe mencionar que en los dos rubros mencionados quedaron contemplados todos los supuestos que anteriormente se marcaban en el reglamento condominal de 1961, ahora abrogado, no habiendo modificaciones y alteraciones de trascendencia para la materia, salvo que el articulado del reglamento donde se disponían tanto los derechos como las obligaciones estaban señalados en los numerales 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26.

Ahora bien, los condóminos tienen la obligación de acuerdo con el artículo 34 de la Ley de la materia a contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

C) Efectuar el pago de los impuestos y derechos fiscales.

El tercer punto de la clasificación de los deberes, nos marca que los condóminos están obligados al pago de las contribuciones fiscales, en este rubro Manuel Borja

Martínez consideró agregar a su libro la forma de cobrar contribuciones en el año de 1957 sobre la propiedad horizontal, misma que se encontraba plasmada en el artículo 40 de la Ley condominal del Distrito Federal en donde se exponía que "Para los efectos fiscales, cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien, se estimará por separado la renta que ésta sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible".⁸⁹

Pues bien, en esta tesitura la Ley que rige el condominio en el Estado de México ha dispuesto en su artículo 37 que "Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta".

De igual forma el artículo 62 de la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal establece hoy en día que "Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes".

En este sentido pasamos a apuntar las obligaciones fiscales que tienen los condóminos con respecto de su unidad de propiedad exclusiva en el Estado de México.

Los pagos que por obligación deben realizar los condóminos, principalmente, a los órganos del Estado son predial y agua, uno como impuesto y otro como derecho,

⁸⁹ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 193.

en tal virtud el Código Financiero del Estado de México ha señalado en su artículo 9 los tipos de contribuciones entendiendo por impuesto "los establecidos en el Código que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por el mismo, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo"; y por derechos "las contribuciones establecidas en este Código, que deben pagar las personas físicas y morales, por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Entidad, así como por recibir servicios que presten el Estado, sus organismos y municipios en funciones de derecho público".

IMPUESTO PREDIAL

El ordenamiento jurídico que nos regula la obligación de pagar impuesto predial es el Código Financiero del Estado de México, así el artículo 107 de éste ordenamiento señala que "Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles en el Estado".

En tal virtud, que si queremos saber cuanto tenemos que pagar tenemos que remitirnos al Código Financiero, entre los artículos 107 al 112 y buscar en las tablas creadas para tal efecto cuanto debemos pagar; toda vez que varía la cantidad de acuerdo a la zona, al número de metros cuadrados del terreno, al valor catastral, al tipo de construcción y a otros aspectos que considera la autoridad.

Por último, debemos mencionar que el pago debe hacerse, de acuerdo con el artículo 112 del Código Financiero en una sola exhibición durante los meses de enero y febrero, cuando su importe sea hasta de tres días de salario mínimo general del área geográfica que corresponda a la ubicación del inmueble.

Cuando el importe sea mayor de tres y hasta seis días de salario mínimo, el pago se hará en dos exhibiciones que se enterarán durante los meses de enero y julio.

Quando exceda de seis días de salario mínimo general, el pago se dividirá en seis partes iguales que se cubrirán bimestralmente en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.

En todo caso, el importe anual del impuesto a pagar, no podrá ser inferior a tres días de salario mínimo general.

En el caso de terminación de construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, vencimiento de la licencia de construcción o su prórroga, deberá manifestarse ante la autoridad, una vez que estas sean ocupadas aun sin estar terminadas, en cuyo caso el impuesto resultante se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia.

Quando se constituya el régimen de copropiedad o condominio o exista subdivisión, se calculará la nueva base y se pagará el impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha de autorización preventiva de la escritura pública correspondiente, a la terminación de las construcciones, a la ocupación de las mismas sin estar terminadas o a la autorización de la subdivisión correspondiente.

Si la copropiedad o el régimen de condominio se constituye sin estar terminadas las construcciones, el impuesto se continuará pagando sobre la base de terreno.

DERECHOS POR EL PAGO DE AGUA

Los ordenamientos jurídicos que regulan la obligación de los condóminos a pagar agua conforme a sus disposiciones jurídicas son la Ley del Agua del Estado de México y el Código financiero de la misma entidad, para tal efecto el primer ordenamiento dispone en su capítulo II denominado del servicio de suministro de agua potable, artículo 62, que los organismos prestadores del servicio de agua proporcionaran el abasto de la misma considerando el tipo de uso: doméstico, comercial, industrial y otros; de tal suerte que al ser el condominio destinado a cualquiera de los tipos de uso descrito tendrá derecho a que se le proporcione el servicio del agua mediante el pago respectivo de derechos.

Atento a lo anterior el artículo 65 del mismo ordenamiento establece que están obligados a contratar y tendrán derecho a recibir el servicio de suministro de agua potable, las siguientes personas:

- c) Los propietarios o poseedores de inmuebles destinados para uso doméstico, comercial, industrial o cualquier otro de los considerados en esta ley o los reglamentos que de ella emanen; y
- d) Los propietarios o poseedores de inmuebles que no tengan construcción y que al frente de su terreno exista infraestructura para la prestación del servicio. En este caso, la conexión de la toma se realizará hasta que se requiera por uso del inmueble.

En este orden de ideas, de acuerdo con el artículo 67, del ordenamiento legal invocado, para cada predio, giro o establecimiento, deberá instalarse una toma independiente con contrato y medidor.

Será obligatoria la instalación de aparatos medidores para la verificación de los consumos de agua potable. La toma de agua deberá instalarse frente al acceso del predio y su medidor en lugar visible y accesible, de tal forma que facilite las lecturas de consumo, las pruebas de su funcionamiento, y cuando fuera necesario, su posible cambio o reparación.

En este orden de ideas, el artículo 68, del ordenamiento descrito, manifiesta que en el caso de inmuebles con el régimen de propiedad en condominio, de departamentos, despachos, negocios o comercios independientes o mixtos y a juicio del organismo prestador de los servicios, se deberá instalar preferentemente una toma y medidor por unidad privativa, pero por causa justificada, el organismo podrá autorizar una sola toma con medidor en cada conjunto.

Para autorizar una sola toma como lo señala el párrafo anterior, el promotor, desarrollador o propietarios o poseedores de los inmuebles, deberán manifestar por escrito y garantizar en los términos que fije el reglamento de la presente ley, el

compromiso de pago de manera equitativa de las tarifas por los consumos generales a que se refiere el apartado respectivo.

De acuerdo con el artículo 96 del mismo ordenamiento, el organismo que preste el servicio del agua tendrá la facultad de cobrar los derechos y aportaciones que se establezcan en la ley de la materia y en las disposiciones correspondientes, a través de las cuotas y tarifas.

El consejo directivo del organismo aprobará las cuotas y tarifas para el cobro de los servicios de suministro de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales a su cargo, salvo el caso de que esos servicios estén a cargo de los sectores social y privado, en tal caso, le corresponderá al ayuntamiento la fijación de las tarifas respectivas.

Es importante mencionar que el artículo 97 de la Ley del Agua del Estado de México, segundo párrafo, del mismo ordenamiento legal establece que "queda prohibido el otorgamiento de exenciones o subsidios por cuanto al pago de los servicios que regula esta ley, ya se trate de particulares, dependencias y entidades federales, estatales o municipales, instituciones educativas o de asistencia pública o privada, salvo lo dispuesto en esta materia en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

Cuando no se pueda determinar el volumen de agua, como consecuencia de la descompostura del medidor por causas no imputables al usuario, la tarifa de agua se pagará conforme a la cantidad de metros cúbicos usados en promedio los tres últimos periodos, o en su defecto, del último período pagado, en los casos que determine el reglamento, esto de conformidad con el Artículo 101 de la Ley del Agua.

La falta reiterada de pago de dos o más periodos, faculta al organismos prestador para restringir el servicio hasta que se regularice el pago y se cubran totalmente los créditos fiscales y el pago de gastos por el restablecimiento del servicio.

Por último, los notarios o fedatarios públicos no autorizarán o certificarán los actos traslativos de dominio de bienes inmuebles, cuando no se acredite estar al corriente en el pago de las cuotas o tarifas por servicios de suministro de agua potable, tal y como lo establece el artículo 104 de la Ley del agua en el Estado de México.

Por lo que hace al Código Financiero del Estado de México, en su Capítulo Segundo, Sección Primera, que va de los artículos 129 al 141 se establecen las disposiciones y lineamientos legales para llevar a cabo el pago del suministro de agua potable, así pues las disposiciones más relevantes sobre este rubro son las siguientes:

Están obligadas al pago de los derechos previstos en esta sección, las personas físicas o morales que reciban cualesquiera de los siguientes servicios:

- a) Suministro de agua potable y drenaje.
- b) Suministro de agua en bloque proporcionada por autoridades municipales o sus descentralizadas a fraccionamientos o unidades habitacionales, comerciales o industriales.

El ayuntamiento mediante acuerdo de cabildo, determinará a favor de pensionados, jubilados, discapacitados, personas de la tercera edad y viudas sin ingresos fijos y aquellas personas cuya percepción diaria no rebase tres salarios mínimos generales del área geográfica que corresponda, el otorgamiento de hasta un 50% de bonificaciones en el pago de los derechos por el suministro de agua potable.

El consejo directivo del organismo público descentralizado de carácter municipal para la prestación de los servicios previstos en esta Sección, podrá acordar la realización de programas de apoyo a la regularización en el cumplimiento de obligaciones fiscales, mediante el otorgamiento de carácter general de subsidios de recargos y condonación de multas, previo acuerdo de cabildo, que será publicado en el periódico oficial.

Por el suministro de agua potable, se pagarán bimestralmente derechos conforme a lo siguiente:

A). Para uso doméstico con medidor. La tarifa establecida en el artículo 130 del ordenamiento legal invocado, tasada en un consumo bimestral por metros cúbicos, de acuerdo a las dos áreas geográficas se pagará en salarios mínimos

En caso de que el medidor se encuentre descompuesto, el usuario pagará los derechos de suministro de agua potable de conformidad al promedio de consumo de los tres últimos bimestres inmediatos anteriores en que estuvo funcionando el aparato.

Se considerará como consumo de tipo mixto, aquellos casos en donde en un mismo inmueble con una sola toma de agua con y sin servicio medido, a la vez se abastezcan o suministren departamentos, despachos, oficinas y locales comerciales.

El pago del consumo por servicio medido, se hará por cada uno de los usuarios conforme al uso del servicio y la tarifa aplicable, promediando el consumo total entre el número de usuarios beneficiados.

Para consumo de agua en edificios de departamentos y vecindades que tengan para su servicio una sola toma de agua y medidor, la lectura del consumo bimestral se promediará en cada caso entre el número de departamentos o viviendas registradas para cuantificar el consumo de cada una, aplicando el precio por metro cúbico de acuerdo a la tarifa vigente.

La cuota mínima a pagar en el bimestre no será menor a la que corresponda a un consumo de 25 m³.

B). Si no existe aparato medidor o se encuentra en desuso, se pagarán bimestralmente los derechos, dentro del segundo mes del bimestre que

corresponda, de acuerdo con la tarifa descrita en el mismo artículo 130 del Código Financiero, que tabula el pago en base al diámetro de la toma, que por lo regular es de 13 mm y se cobra por salarios mínimos.

Para consumo de agua en edificios de departamentos, vecindades y en cualquier tipo de conjunto habitacional que tenga para su servicio una sola toma de agua sin medidor o que teniendo éste se encuentre en desuso y que cuenten con instalaciones hidráulicas para el servicio de agua potable para cada casa habitación, departamento o viviendas existentes, se pagará por cada una de ellas la tarifa bimestral correspondiente, sin que en ningún caso el importe a pagar sea inferior a la cuota mínima que corresponda.

En los edificios con consumo mixto, con una sola toma de agua sin medidor, el pago del consumo será por cuota fija de conformidad al uso del servicio y la tarifa aplicable.

C). Para uso no doméstico con medidor se pagará, tal y como lo establece el artículo 130 del Código Financiero, de acuerdo con la tarifa establecida por metros cúbicos y en salarios mínimos. La cuota mínima a pagar en el bimestre no será menor a la que corresponda a un consumo de 25 m^3 .

En caso de que el medidor se encuentre descompuesto, el usuario pagará los derechos de suministro de agua potable de conformidad al promedio de consumos de los tres últimos bimestres inmediatos anteriores en que estuvo funcionando el aparato.

D). Si no existe aparato medidor, o se encuentra en desuso, se pagarán mensualmente los derechos dentro de los diez primeros días del mes que corresponda, de acuerdo a la tarifa establecida en el Código Financiero, en su artículo 130, basada en salarios mínimos y diámetro en mm de la toma de entrada.

Para concluir, en caso de que el propietario condominal no cumpla con las

obligaciones aquí expuestas en los tres rubros descritos será acreedor a las sanciones correspondientes, que cada uno de los ordenamientos legales transgredidos establezca, por lo que se podrá iniciar el procedimiento o proceso respectivo para obligar al condómino a respetar la norma, o bien, a aplicar la coercitividad del derecho en contra del transgresor, con la finalidad de que pueda resarcir el daño o se le sancione pecuniaria o corporalmente.

Atento a lo anterior, y de acuerdo al artículo 38 de la Ley condominal en el Estado de México, si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

Cabe mencionar que más adelante se analizará en forma particular el tema relativo a la solución de conflictos.

3.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SOBRE LOS BIENES COMUNES TIENE EL CONDÓMINO

Para determinar los derechos y obligaciones que los condóminos tienen sobre los bienes indivisos, es de vital importancia definir o tratar de conceptuar que se entiende por bienes comunes, para tal efecto nos remitiremos a los criterios de la doctrina y la legislación.

El jurista Prudhon establece que los bienes comunes son: " todo lo que constituye las partes esenciales del cuerpo superficiario de la construcción queda necesariamente común e indiviso entre los propietarios de los diferentes pisos".⁹⁰

Desde el punto de vista de Negri, son bienes comunes "los que, considerados necesarios o indispensables para el fin propuesto, no se hallan sometidos a la

⁹⁰ Ibidem. Pág. 161.

voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley ha creado con ese objeto".⁹¹

En este sentido la ley de propiedad horizontal del 2 de diciembre de 1954, en la segunda parte del artículo 11, consideró comunes las partes del edificio necesarias para la existencia, seguridad y comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

La ley que regula el régimen condominial en el Estado de México ha señalado en su artículo 2, fracción VII, que "los bienes y áreas de uso común: son aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes".

Cabe mencionar que las diversas legislaciones nacionales y extranjeras enumeran los bienes que son considerados de uso común entre los condóminos.

En este sentido, el artículo 17 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México ha señalado en cinco fracciones cuales son los bienes que forman parte de la propiedad común, para tal efecto considera: al terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos,⁹² senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva; los locales destinados a la administración, portería y vigilancia; las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad

⁹¹ Idem.

⁹² NAVAS, Raúl. Derechos reales de propiedad, uso y goce. Oxford. Buenos Aires. 1999. Págs. 198 y 199.

exclusiva; los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general; y cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

Pues bien, en el mismo sentido se ha pronunciado la legislación condominal para el Distrito Federal, en su artículo 25 y 26, señalando en forma idéntica la enumeración de los bienes comunes, descritos en el Estado de México.

No obstante, el criterio señalado por la doctrina y la legislación al expresar cuales son los bienes de propiedad común, existen otros que no son de propiedad exclusiva y que son solamente para el uso de unos cuantos condóminos, esto es así dado que las leyes lo manifiestan de tal forma; por ejemplo el artículo 18 de la Ley de la materia en el Estado de México, expresa "será copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva".

Por lo que se aprecia estos bienes estarán indivisos entre unos cuantos propietarios condominales de los departamentos, locales, viviendas, bodegas o pisos a que pertenezcan, haciendo una copropiedad forzosa, puesto que es accesoria del derecho principal de propiedad.

Aunque cabe hacer mención que pueden existir otros bienes comunes, para uso de unos cuantos condóminos, que aunque no se expresen en la ley pueden establecerse, ya que estos podrían considerarse en la escritura constitutiva, o bien, en el reglamento interno del condominio.

Estimamos que la elaboración de una lista completa de bienes comunes de un condominio es muy difícil de llevar a cabo, dado que son muchos los bienes y espacios que pueden entrar en este rubro, sin embargo, analizaremos algunos de ellos, que la doctrina y la legislación han considerado que aparecen con mayor

frecuencia en esta modalidad de la propiedad, tal es el caso del terreno, los jardines, el patio, los cimientos y muros maestros, los techos y azoteas, los sótanos, los servicios centrales, la fachada, los ascensores y montacargas, las escaleras, y la portería.

Por lo que respecta al terreno se ha abordado por la doctrina y las legislaciones extranjeras si el terreno puede ser de un tercero extraño y sobre de este se construya un edificio, vivienda o local que sea propiedad de condóminos, pues bien, hemos señalado que en México no se ha establecido la figura del derecho superficiario que analizamos en la naturaleza jurídica, sin embargo, podemos argumentar a favor de esta teoría que en la actualidad el Código Civil del Estado de México en su artículo 7.1104, regula y permite el derecho de superficie al establecer que "la hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende éste".

Ahora bien, Manuel Batle Vázquez, nos explica que el suelo comprende por bajo del plano de delimitación horizontal, aquella porción de terreno en el sentido de profundidad que es necesaria para asentar el edificio y sus instalaciones normales. A partir de ese límite comienza el subsuelo, cuya condición de cosa común deriva de la propia del suelo, del que es continuación, en toda holgura que permita la extensión vertical del dominio según los principios generales de la propiedad inmueble.

Desde nuestro particular punto de vista, el terreno, al igual que otros bienes comunes, forma parte de la copropiedad forzosa, si se ha construido sobre él un edificio dividido por pisos o departamentos, en esta situación existirán varios condóminos a los cuales les corresponderá una parte alicuota de ese terreno. Sin embargo, consideramos que el terreno no será parte de los bienes comunes cuando este construido sobre él una casa, vivienda, local o bodega de propiedad exclusiva de un condominio, es decir, un condominio construido en forma horizontal, donde cada condómino disfruta de su unidad, sin tener copropietarios en pisos o departamentos.

Lo anterior encuentra fundamento en el artículo 2, fracción VI y VII de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, dado que se establecen los conceptos de unidad de propiedad exclusiva y los bienes y áreas de uso común, mismo que paso a transcribir: Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo; Bienes y áreas de uso común: son aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes.

Pues bien, aunque no se establezca propiamente el terreno en el concepto de la unidad de propiedad exclusiva, se puede interpretar como tal al piso, o bien, al área sobre la cual se tiene el derecho de propiedad y uso exclusivo. Sirve de apoyo a lo anterior el texto del artículo 17 de la Ley invocada del Estado de México que hace la enumeración de bienes comunes, señalando al final del texto que excepto los de propiedad común.

Por otro lado los jardines y patios forman parte de los bienes, que por lo regular y de manera frecuente, son comunes. José A. Negri explica que patio solar, es toda abertura existente en el interior o en los costados del edificio, destinada a proporcionar aire y luz a los departamentos a que accede. Del mismo modo éste autor no expresa que jardín es una porción de terreno común, y su existencia responde, en general, a las razones de higiene que justifican la existencia de los patios solares.⁹³

Debemos expresar que los patios y jardines al igual que el terreno pueden ser parte de la unidad de propiedad exclusiva, o bien, tener copropiedad restringida con otros condóminos, dado que se permite la construcción en forma horizontal del condominio, y como es de verse actualmente en diversas unidades habitacionales residenciales los condóminos gozan exclusivamente de patios y jardines dentro de unidad, además de tener acceso y derecho a los de propiedad común. Situación

⁹³ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 167.

que no previó Manuel Borja Martínez, en su obra "La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano", debido a que las leyes y doctrina de 1954 solamente disponían un condominio vertical, lo cual en esos tiempos hacía reflexionar y argumentar una copropiedad sobre esos bienes.

Por lo que respecta a los cimientos y muros debemos argumentar los mismos comentarios expresados con anterioridad, en virtud de que estos pueden ser bienes comunes, o bien, de propiedad exclusiva, dadas las características mencionadas de la estructura del condominio.

Por cimientos debemos entender todas aquellas obras construidas que se encuentran generalmente enterradas, ejecutadas en vista de construir la base que servirá de apoyo a la construcción; por muros maestros se entienden aquellos que constituyen la estructura principal del inmueble y que van de los cimientos al techo para constituir la base principal del apoyo.

En esta tesitura los muros maestros se asimilan a los cimientos por constituir el armazón de la construcción; en este sentido puede darse el caso de que los muros maestros limiten con la unidad exclusiva de otro condómino, los dueños de los mismos tendrán el uso y disfrute de su cara interna del muro, así pues, podrán decorarla y ejecutar las obras que consideren pertinentes, siempre y cuando no dañen o perjudiquen la construcción. Asimismo, las columnas, pilastras, arbotantes y otras obras de resistencia que tienen como finalidad el sostenimiento, se encuentran sujetos a las mismas reglas que la de los muros maestros.

En este orden de ideas tendrán la obligación los condóminos y por su cuenta de realizar las obras que requieran sus caras internas de los muros, paredes o columnas.

Por otra parte el techo es la parte inferior y superior de una construcción que la cubre y la cierra; la azotea es la cubierta llana de un edificio dispuesta para poder andar por ella; de tal suerte que un techo puede ser al mismo tiempo una azotea.

Tal y como lo hemos venido realizando también estos dos conceptos pueden ser parte de la unidad de propiedad exclusiva, o bien, de los bienes de uso común. Debido a las características estructurales del condominio (vertical, horizontal o mixto).

Para el caso del condominio vertical consideramos que el techo y la azotea son bienes comunes de los condóminos y por lo tanto deberán cooperarse para hacer las reparaciones que requiera el bien, así lo dispone el artículo 23 de la Ley que regula el Régimen condominal en el Estado de México.

Cabe hacer notar que en los condominios verticales existe la prohibición, de que el condómino que viva en el último piso y en general todos, de ocupar en forma exclusiva el techo o azotea, o edificar o levantar construcciones en ellos, así lo dispone el artículo 21 de la ley de la materia en el Estado de México.

Los sótanos, también forman parte de los bienes comunes, pero también en ocasiones de las unidades de propiedad exclusiva de los condóminos.

Entendemos por sótano todo hueco accesible y utilizable en una vivienda y que esté construido por bajo del nivel de la calle o terreno que rodea al edificio.

En la actualidad en los condominios verticales, los sótanos son utilizados para áreas de estacionamiento, instalación de maquinaria de ascensores, áreas de equipo de calefacción o refrigeración, etc.

La legislación ha considerado que el sótano, cuando es propiedad común, deberá ser reparado, y darse el mantenimiento respectivo por todos los condóminos.

La fachada de la construcción al igual que los demás bienes puede ser parte de la unida de propiedad exclusiva, o bien, de la propiedad común.

Para este inmueble existen reglas específicas, con relación al condominio, sea este vertical, horizontal o mixto, o bien, de unidad de propiedad exclusiva o propiedad de uso común, dado que no puede cambiarse la estructura y color de la fachada por que altera la estética del condominio, así lo establece el artículo 22, segundo párrafo de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

Por lo que respecta a los servicios centrales, pueden ser variados los bienes comunes de esta categoría, ya que podríamos encontrar a las fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, teléfonos, aire acondicionado, calderas y motores, solo por mencionar algunos.

Por lo regular estos servicios están instalados para el disfrute de todos los condóminos y están considerados necesarios e indispensables para la vida de la comunidad, pero como lo hemos subrayado a lo largo de este apartado temático pueden ser parte de la unidad de propiedad exclusiva, o servir solamente a una parte de los condóminos.

Los ascensores o montacargas, también son considerados bienes de propiedad común en el condominio, dependiendo de su estructura, tal y como lo hemos subrayado en varias ocasiones.

Se entiende por ascensor o montacarga la cabina, máquina, contrapesos, guías, cadenas, cables y dispositivos de seguridad, etc. En fin todo lo necesario para su funcionamiento así como el hueco por donde sube y baja con la finalidad de llevar en forma más cómoda y rápida a las persona y cosas.

Estos bienes benefician a todos los propietarios condominales, aun a los de la planta baja, pues hace que el inmueble suba de valor, aunque no sea utilizado por el mismo. Sin embargo, creemos que las cargas sobre este bien deben repartirse en forma equitativa y al uso que se le dé, dado que el de la planta baja, rara vez utiliza el bien, por lo tanto debe pagar más de mantenimiento quien más lo ocupe.

Por lo que hace a las escaleras estas también caen en los supuestos de ser propiedad común de todos los condóminos, de solamente unos cuantos, o bien, de la unidad de propiedad exclusiva; por lo que hace a la copropiedad todos los condóminos deben cooperar con sus reparaciones y mantenimiento, pues así lo dispone la legislación, ya que en el caso de ser privativa y exclusiva del derecho de propiedad las reparaciones y mantenimiento corren por cuenta del propietario condominal.

Por último, la portería es el lugar o local establecido para que el portero o el vigilante lleven a cabo sus funciones y se alojen, en tal virtud podemos argumentar que este local por lo regular es de propiedad común y corresponde a todos los condóminos mantener en buen estado el lugar, aportando sus contribuciones económicas que tienen destinadas para tal efecto.

Podríamos seguir enumerando y conceptuando un sinnúmero de bienes comunes, como los pórticos, galerías, vestíbulos, puertas, ventanas, persianas, antenas de televisión, marquesinas, aparatos, etc.. Sin embargo, creemos que los bienes comunes más frecuentes han quedado expuestos, por lo que damos por concluido este apartado.

Una vez que hemos conceptuado los bienes comunes estableceremos cuales son los derechos y obligaciones que tienen los condóminos sobre estos bienes indivisos.

3.7.1 DERECHOS DEL CONDÓMINO SOBRE LOS BIENES COMUNES

Pues bien, tal y como lo hemos argumentado en el capítulo de la naturaleza jurídica, los bienes comunes del condominio se encuentran en un derecho de copropiedad.

Muchos han sido los doctrinarios que han expresado su punto de vista sobre este tema, tal es el caso de Roca Sastre, Gómez Gil, Agustín Aguirre o el Dr. Bosisio,

sin embargo, el argumento más acertado, desde nuestro punto de vista, es el del jurista Charles Julliot al señalar que la copropiedad de cosas comunes es una copropiedad sujeta a indivisión forzosa, es decir, se trata de una indivisión perpetua, en el cual el propietario usa la cosa común como si fuera de su propiedad, pero permite que los demás la usen también.

Es una indivisión forzosa, toda vez que no puede operar aquí la acción comuni dividundo, donde los copropietarios pueden disponer de la partición del predio, dado que las reglas que se fijan en el condominio así lo establecen, existiría la posibilidad de partir los bienes comunes cuando se disolviera el régimen condominal, pero sólo hasta ese momento.

Podemos señalar que son dos las limitaciones que tienen los condóminos sobre los bienes comunes, el primero que impone a los propietarios la obligación de usar el bien conforme a su naturaleza y destino ordinario (fin para el cual la cosa ha sido creada, reservada o apropiada), y el segundo, a que no restrinjan ni hagan más oneroso el derecho de los demás.

De acuerdo con la Ley que regula el régimen de propiedad en Condominio del Estado México, en su artículo 14, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como a la copropiedad de los elementos comunes del condominio.

De tal suerte el artículo 16, fracción III, del ordenamiento jurídico invocado, establece que son derechos de los condóminos: ... Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio".

Por otro lado la Ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal ha establecido en su artículo 17 que: "El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio".

Del mismo modo el artículo 18, de la citada Ley establece que: "Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir".

Por lo expuesto, el condómino tiene por disposición de Ley derechos sobre los bienes de propiedad común, mismo que podrá ejercer en la forma y lineamientos que las disposiciones legales les marquen.

Así por ejemplo, si utiliza la cisterna y bomba para llenar su tinaco, la utilizará, por que es su derecho, para el fin que esta destinada procurando sacarle el mejor provecho y sin descomponer o dañar el bien, ya que la descompostura traería trastornos al condominio, dado que otros condóminos se quedarían sin agua.

Del mismo modo los condóminos que vivan en la planta baja podrán hacer uso de su derecho sobre los espacios libres tales como vestíbulos, patios, jardines, sótanos y otros, pero no podrán ocuparlos para uso exclusivo o preferente, o bien, para darle otro uso; ni transformarlos, verbí gracia, en estacionamientos.

Ahora bien, consideramos que el derecho de cada propietario condominal sobre los bienes comunes deberá ser proporcional al valor de su unidad de propiedad exclusiva,⁹⁴ fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad, tal y como lo apuntamos en el artículo 17 de la ley condominal del Distrito Federal. De este modo se podría fijar la cantidad que por concepto de cuotas de mantenimiento tendría que pagar el condómino, toda vez que puede darse el caso de que un grupo de condóminos tengan, de acuerdo a la escritura constitutiva, una mayor proporción de bienes comunes, que solamente pueden ser usados por ellos, en tal virtud su carga económica de aportación, como consecuencia, sería mayor.

No obstante, la legislación condominal en el Estado de México no ha considerado

⁹⁴ TRABUCCHI, Alberto. Op. Cit. Pág. 444.

en sus disposiciones legales establecer el valor por cuanto a los bienes comunes, lo cual creemos necesario que se regule, con la finalidad de esclarecer la ley y no dar pauta a evasiones o arbitrariedades por parte del administrador.

Si bien es cierto que el artículo 9, fracción IV, establece que en la escritura constitutiva debe ir señalado el valor nominal de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, también lo es que no mencionan el valor proporcional que les corresponde de los bienes comunes, por lo cual es preciso modificar y regular tal situación.

Debemos agregar que el artículo 30, párrafo tres, señala que el administrador o el comité de administración establecerá las cuotas o aportaciones con base en el valor comercial del inmueble tomado al día de la determinación y no podrá exceder del 1% de valor del mismo. No obstante, el precepto legal invocado, consideramos prudente hacer una reestructuración en su cuerpo legal.

3.7.2 OBLIGACIONES DEL CÓNDOMINO SOBRE LOS BIENES COMUNES

En el derecho civil existen diversas clases de obligaciones, pero principalmente se distinguen dos: la personal y la real o propter rem, en este sentido se expresa el Código civil del Estado de México, en su artículo 7.2. Julian Bonnecase señala que las obligaciones reales o propter rem consisten esencialmente en la necesidad para el deudor de ejecutar un acto positivo (o negativo) exclusivamente en razón y en la medida de una cosa que detenta; dichas obligaciones se transmiten ipso iure a los detentadores sucesivos de la cosa sin que en ningún caso se transformen, sea en derechos reales, sea en obligaciones personales.

En este sentido la obligación real, es accesoria de un derecho real principal, por eso se denominan propter rem. Así pues, la obligación de los condóminos de aportar para los gastos de manutención de los bienes comunes deriva del derecho real de propiedad.

En esta tesitura, el mantenimiento del inmueble, principalmente, de los bienes comunes viene a ser la principal carga u obligación real para los propietarios condominales, ya que a través de sus aportaciones podrán realizarse los gastos para su mantenimiento o reparación.

En nuestros días, se ha establecido jurídicamente en algunos Estados y en el extranjero que los condóminos deben aportar de acuerdo al valor de sus unidades de propiedad exclusiva, con la finalidad de cumplir con su obligación.

Cabe mencionar que Manuel Borja Martínez consideró, en su texto sobre la materia, la forma de resolver la obligación que sobre los bienes comunes se daba en la anterior Ley de Propiedad en condominio del Distrito Federal, pues se establecía en su artículo 27, "que sería por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requirieran los techos, pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tuvieran ese carácter; del mismo modo, los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearían las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios de los pisos de abajo o primero de los departamentos, casas o locales que formaren parte de él, las obras que necesitaran los suelos o pavimentos en la parte que diera a su propiedad".⁹⁵

En este orden de ideas, la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en su artículo 23, establece que en los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

⁹⁵ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 192.

De acuerdo con el artículo 20, fracción IV y VII, los condóminos tienen la prohibición de construir y delimitar las áreas de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material, así como la prohibición de usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.

En esta tesitura, de acuerdo al artículo 35 de la ley condominal en el Estado de México, cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

Del mismo modo, el artículo 36 señala que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el Reglamento Interior del Condominio, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o comité de administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Cabe mencionar que en el caso de que el propietario condominal arriende, subarriende o de en comodato su unidad de propiedad exclusiva será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatario o comodatario de sus obligaciones respecto del condominio. De tal suerte que el condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones frente a los demás condóminos, tal y como lo establece el artículo 15 de la ley condominal en el Estado de México, o 21 de la ley condominal del Distrito Federal.

Se ha discutido en la doctrina la posibilidad de liberarse de las obligaciones contraídas por ser condómino, renunciando al uso o haciendo un abandono de los derechos que sobre los bienes comunes se tiene.

Hauchamps, Cambrón y Julliot, doctrinarios señalados por el Manuel Borja Martínez, señalan que "el propietario no puede sustraerse a las cargas derivadas de la copropiedad de las cosas afectas al uso común de los diversos pisos o departamentos, por el abandono de su propiedad privativa y de su parte en las cosas comunes, toda vez que, en su opinión constituyen verdaderas obligaciones personales, si no se deduce lo contrario de una convención o de la escritura".⁹⁶

Es de notar que Jerónimo González, Giuseppe Branca y Oliverio Bosisio han considerado a "las obligaciones provenientes del condominio como verdaderas obligaciones propter rem, enseñan que se hallan impuestas por la mera tenencia de la cosa común, o mejor dicho por la propiedad del piso o de la vivienda que utiliza el servicio, y por esta razón, uno de los dueños puede eximirse de la contribución, abandonando su derecho de copropiedad sobre estas mismas cosas comunes, sino que necesita renunciar tanto a la copropiedad de los elementos, partes o servicios comunes como a la propiedad del piso o de la vivienda que privativamente le pertenece".⁹⁷

En nuestros días es posible por disposición de ley que un condómino renuncie a sus derechos de usar y gozar los bienes, servicios o instalaciones de uso común; pero esta situación no lo excluye para cumplir con sus obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento general del condominio y las demás disposiciones legales, tal y como lo establece el artículo 19 de la Ley de la materia en el Estado de México, o el artículo 20 de la Ley condominal del Distrito Federal.

Por último, la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en su artículo 24, en su fracción tercera, segundo párrafo establece que: "Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad del condómino; los que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno sólo de los condóminos; y los que dañen o demeriten

⁹⁶ Ibidem. Pág. 201

⁹⁷ Idem.

cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción".

3.8 LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

En el capítulo cuarto de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México se establecen los lineamientos y normas a las cuales se sujetará la administración de los condominios; para tal efecto los artículos 30, 31, 32 y 33 nos señalan las reglas que se deben seguir, en esa importante tarea de hacer cumplir las decisiones tomadas en la asamblea, así como el respetar los diversos ordenamientos legales aplicables al caso.

Bajo estos lineamientos los condominios serán administrados por un comité de administración o por un administrador, que designará la asamblea, mismo que durará en su cargo un año, teniendo la posibilidad de reelegirse únicamente hasta por otro período igual.⁹⁸

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la asamblea de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo 29. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Cuando el condominio esté constituido por sesenta o más unidades de propiedad exclusiva, se podrá elegir por lote o por manzana un comité de administración o administrador quien establecerá las cuotas o aportaciones con base al valor comercial del inmueble tomado al día de la determinación y no podrán éstas exceder del 1% del valor del mismo.

⁹⁸ Cfr. MESSINEO, Francisco. Manual de derecho civil y comercial. Ediciones jurídicas. Buenos Aires. 1989. Pág. 549.

Así pues, cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, según lo establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio. El fondo de reserva en tanto no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo destinado al mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana, serán facultad de la asamblea, incluyendo las modificaciones a la propiedad condominal, excluyendo los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida.

En esta tesitura corresponde, dentro de sus atribuciones, al administrador o al comité de administración:

- a) Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes del condominio y los servicios comunes;
- b) Tener la representación de los condóminos respectivos, en los problemas que surjan derivados de la contigüidad con otros condominios o casas unifamiliares;
- c) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- d) Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- e) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior del condominio;

- f) Recabar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el estado de cuenta del condominio;
- g) Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior del condominio;
- h) Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interior del condominio;
- i) Gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;
- j) Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes.

La naturaleza jurídica de las funciones del administrador han sido arduamente tratadas por la doctrina, en el sentido de que éste ha sido considerado como un representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que promuevan a nombre o en contra de ellos, pues no es dable la teoría que establezca una representación del condominio dado que éste no tiene personalidad jurídica.

Cabe aclarar que el administrador como representante, solamente puede intervenir como tal en asuntos exclusivamente relacionados con el inmueble condominal y por ello no puede ser representante legal de los propietarios condominales en asuntos que sean de interés particular para éstos.

En el desarrollo de este análisis podemos argumentar que el administrador que actúa en contra de un propietario que no cumple con sus obligaciones, lo hace en representación de los condóminos, ya que para éstos el asunto es un asunto común relacionado con el condominio. Por el contrario, el administrador no

representa legalmente, ni puede representar, al propietario incumplido, ya que el caso no es asunto común, sino exclusivamente de la incumbencia e interés del infractor.

En este orden de ideas, y de acuerdo con la Ley condominal del Estado de México, el administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Contará con poder para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del previo acuerdo de la asamblea, salvo que el Reglamento Interior del Condominio ya lo considere.

Esta función representativa del administrador la podemos dividir en dos: la primera, en una representación frente a terceros en general (ejemplo celebración de un contrato a nombre de los condóminos); y la segunda, en una representación ante los tribunales, ya sea que los condóminos sean actores o demandados.

No podemos descartar que existan administraciones deficientes, para tal efecto las leyes prevén los supuestos en que puede incurrir el administrador que ha obrado con dolo o culpa, para ello se puede especificar en ilícitos de índole penal; donde la sanción puede ser cárcel; o en ilícitos de índole civil, en donde la sanción puede ser el pago de los daños y perjuicios que haya ocasionado a los condóminos.

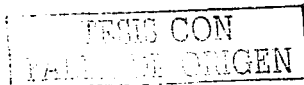
Aunque la legislación civil no hace mención sobre esta figura, es posible aplicarle por analogía las leyes que rigen el mandato, dado que se le otorga un poder general para pleitos y cobranzas, y otro general para actos de administración.

Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio contará con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- a) Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- b) Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;
- c) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;
- d) Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea;
- e) A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

No podemos dejar de mencionar que el artículo 24 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio, ha establecido las bases para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales que serán llevadas a cabo por la administración del condominio, en tal virtud, se observarán las siguientes reglas:

- a) Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador;



- b) Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;
- c) El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos a repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 9 de esta Ley.

A simple vista la ley regulatoria del régimen condominal en el Estado de México ha dejado, desde nuestro particular punto de vista, algunas lagunas legales, pues, no se ha estipulado si se ha de retribuir económicamente al administrador o al grupo de personas que conformaran el comité administrador, lo cuál sería en dado caso la remuneración que se pagaría por sus actividades, en que periodicidad cobrarían por su trabajo y quién pagaría por las labores o actividades realizadas.

En este tenor podemos observar que no se han considerado los antecedentes del condómino para ser administrador, toda vez que si éste es un moroso en el pago de las aportaciones no debería otorgársele tal distinción; por ello creemos conveniente regular jurídicamente tal situación estableciendo como regla que el condómino que sea designado como administrador debe acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración para poder ejercer dicha función.

De igual forma no se ha estimado jurídicamente en este ordenamiento si podrán contratar los servicios profesionales de personas físicas o colectivas que se dediquen a la tarea de administrar, en este supuesto ¿quién celebraría el contrato?, ¿cuánto tiempo podría estar administrando? y ¿cuál sería la retribución económica a la que se haría acreedor por su trabajo?.

Sin duda alguna no se ha regulado, en el ordenamiento legal invocado, el

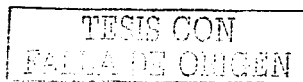
supuesto jurídico que establezca de manera clara y precisa el lugar donde se llevará a cabo la capacitación de la persona o personas que adquieran el carácter de administrador por primera vez; del mismo modo no se ha establecido quien los capacitará, ni cuanto tiempo estarán en capacitación. Por tales circunstancias se debe regular jurídicamente, dado que la función a desarrollar es compleja, pues la ignorancia e inexperiencia pueden provocar conflictos y problemas serios al interior del condominio.

Por lo que respecta a las atribuciones del administrador consideramos que a la fracción VI, del artículo 31, le falta establecer los rubros sobre los cuales entregará a los condóminos el estado de cuenta bimestral, para tal efecto se propone establecer una relación pormenorizada de ingresos y egresos de los dos meses anteriores, así también se requiere anotar el estado de aportaciones y cuotas pendientes del condómino, del mismo modo deberá señalarse a que se destinarán los fondos en los dos meses siguientes, asimismo deberá expresarse los saldos de las cuentas bancarias con mención de los intereses de los recursos del fondo de la administración. En este sentido el condómino tendría el plazo de quince días para formular sus observaciones u objeciones, a partir de la entrega de dicho estado de cuenta; por lo cual transcurrido ese tiempo se considera consentido y aprobado por el condómino.

En este orden de ideas también nos hemos percatado que el ordenamiento jurídico en comento no se ha señalado dentro de las atribuciones del administrador (artículo 31) la de iniciar, con en el permiso de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones o que incurran en ilícitos.

Por otro lado, no se ha considerado en la ley condominal del Estado de México la obligación por parte del administrador de llevar un inventario completo de todos los muebles, aparatos e instalaciones del condominio, así como llevar una relación de los que se adquieran y los que se den de baja.

Tampoco se estableció en el ordenamiento descrito el supuesto jurídico de que si



la asamblea de condóminos elige una nueva administración, la administración saliente deberá entregar, en un término de ocho días al día siguiente de su notificación, todos los documentos, estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviere bajo su resguardo, la cual solo podía posponerse por resolución judicial, debiéndose levantarse acta circunstanciada de la misma.

Pues bien, siguiendo con esta crítica la Ley condominal del Estado de México no ha señalado si la mesa directiva recibirá retribución alguna por las actividades que desempeñe, o bien, si serán cargos honoríficos; tampoco se ha establecido si se permite la reelección y por cuantas ocasiones; ni tampoco se han descrito las funciones de cada uno de los miembros de esa mesa, pues establece los cargos de presidente contralor, secretario y vocales, pero no establece en forma específica que función le toca cada uno, ya que los lleva a cabo en forma general.

Por último, es criticable que la legislación condominal de la entidad federativa en comento no establezca que se debe hacer en caso de que no haya administrador, por alguna circunstancia, y los condóminos tengan que realizar alguna reparación urgente en los bienes de propiedad común. Consideramos, en este tenor, que deberá realizar la reparación el condómino para luego ser reembolsado por el administrador condominal, sin embargo, esta situación no se prevé en la legislación invocada.

3.8.1 LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Hernán Racciatti menciona que "la asamblea de copropietarios convocada y obrando dentro de sus atribuciones legales y reglamentadas, es el órgano supremo ejecutivo, y en el caso judicial y arbitral, a quien incumbe la determinación de las bases esenciales que en cada caso deberán respetarse, a fin de asegurar y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad".⁹⁹

⁹⁹ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 214.

A la asamblea de condóminos también se le ha denominado con el nombre de consorcio de propietarios, sin embargo, carece de personalidad jurídica para actuar en nombre propio.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 2, fracción VII, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México la asamblea es el "órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio".

Podemos manifestar que la reunión donde los condóminos hacen valer su voz y voto se denomina asamblea, en ella se llevan a cabo las discusiones, debates, toma de decisiones, consensos y votaciones, con la finalidad de llevar a cabo los propósitos que harán una mejor administración, convivencia y armonía en el condominio.¹⁰⁰

No podemos olvidar que en el anterior apartado se mencionó la creación de una mesa directiva, integrada por un presidente contralor, un secretario y vocales, que son propuestos por la asamblea para que dirija sus sesiones y se avoque a la vigilancia de las actividades del administrador o comité administrador, tal y como lo menciona el artículo 33 de la ley condominal del Estado de México.

En esta tesitura los artículos 28 y 29 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, establecen los lineamientos que deben seguirse para el desarrollo de las asambleas, es decir, la forma de celebración de las sesiones; así como el conjunto de facultades.

Las asambleas que se celebren en los condominios del Estado de México serán de dos tipos: generales y extraordinarias. Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior del condominio.

¹⁰⁰ Cfr. AREAN, Beatriz. Op. Cit. Págs. 417, 418 y 419.

En las asambleas cada condómino gozará de un voto, independientemente del porcentaje del valor que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del condominio; la votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior del condominio determine otros procedimientos.

Cabe mencionar que las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que la Ley y el Reglamento Interior del Condominio establezcan una mayoría especial;

El secretario de la mesa directiva llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el secretario del ayuntamiento. Las actas, por su parte, serán autorizadas por el contralor de la mesa directiva y en ellas constarán los acuerdos tomados en las asambleas. El libro estará a la vista de los condóminos, teniendo como obligación el secretario informar por escrito a cada uno de los condóminos las resoluciones que adopte la asamblea.

La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

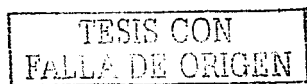
Es importante mencionar que para declarar válida una asamblea deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos,¹⁰¹ con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento de administrador y mesas directivas, para las cuales el quórum se formará con la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos con derecho a voz y voto.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes.

Ahora bien, las facultades de la asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior del condominio serán las siguientes:

¹⁰¹ Cfr. MESSINEO, Francisco. Op.Cit. Pág. 551.

- a) Nombrar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior del condominio, excepto al que funja el primer año, que será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;
- b) Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador o del comité de administración y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados por el desempeño de su cargo;
- c) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;
- d) Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta semestral que presente el administrador o el comité de administración;
- e) Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos de cada año, debiendo acordar la contratación de seguros contra incendios o terremotos, de conformidad con los artículos 938 y 940 del Código Civil vigente en el Estado, lo cual se efectuará con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
- f) Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- g) Crear, aprobar, modificar y protocolizar el Reglamento Interior del Condominio;
- h) Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares;
- i) Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de los condóminos; y



- j) Modificar la escritura constitutiva del condominio, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos.

Tratándose de unidades habitacionales de más de sesenta viviendas o locales, las facultades establecidas en las fracciones I, V y VI, corresponderán a las asambleas por manzana o por lote.

No obstante, las diversas facultades descritas de la asamblea, el artículo 30, sexto párrafo, de la ley condominal en la entidad, establece otra facultad, señalando que las decisiones respecto a los asuntos de convivencia cotidiana, incluyendo las modificaciones a la propiedad condominal, serán abordados por ese órgano.

En igualdad de circunstancias el artículo 48, establece otra facultad más de la asamblea consistente en determinar las sanciones por la inobservancia de las normas establecidas en las fracciones I, V, VI, VII, VIII, IX y X del artículo 20 de la ley condominal del Estado de México, en este caso compete al administrador hacer cumplir lo que la asamblea acordó, por lo tanto, ejecutará tal situación, previa notificación que se haga al infractor.

Cabe mencionar que la legislación del Estado de México, en estos puntos ha dejado algunos vacíos en su ley condominal, pues, no se ha expresado en su articulado la finalidad de las asambleas generales y extraordinarias, así pues, desde nuestro particular punto de vista, creemos conveniente que se establezca el fin, para el cual se convocan, de tal suerte que se mencione que las asambleas generales son con el propósito de informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos y problemas concernientes al mismo. En este sentido las asambleas extraordinarias se llevarán a cabo cuando haya asuntos o problemas de carácter urgente, o bien, cuando se trate de asuntos que sean referentes a la modificación de la escritura constitutiva del régimen o su reglamento, a la extinción voluntaria del régimen, a la realización de obras nuevas, cuando las autoridades expropien o utilicen algún área, o bien, para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Con respecto a la convocatoria de las asambleas consideramos que faltan algunos elementos que podrían hacer más entendible y claro el artículo 28, en su fracción VI; así pues, se debería agregar que en el caso de una convocatoria a asamblea se deberá notificar por escrito a cada uno de los propietarios condominiales con el fin de que estén enterados y asistan a la reunión.

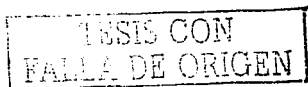
También nos hemos percatado que si bien es cierto el administrador o el comité administrador pueden convocar a las asambleas, tal y como lo dispone el artículo 31, fracción VII, de la ley de la materia, también lo es que no se ha considerado a la mesa directiva para llevar acabo tal función, por ello creemos pertinente agregar a ese órgano, pues también puede cumplir con esa tarea.

En este orden de ideas, desde nuestro particular punto de vista, nos hemos percatado que faltan facultades a la asamblea, por ello proponemos que se agreguen la de fijar la remuneración que debe recibir el administrador, los miembros del comité y/o los miembros de la mesa directiva; la de establecer las cuotas que deben pagar los condóminos, determinando para tal efecto el sistema o esquema de cobro que se considere más adecuado y eficiente.

Para concluir, creemos prudente agregar al artículo 28, fracción II, referente al voto en asamblea que los condóminos que se encuentren atrasados en el pago de sus cuotas se les suspenderá su derecho a voto, conservando su derecho a voz, hasta que se encuentren al corriente en sus obligaciones económicas.

3.8.2 EL REGLAMENTO CONDOMINAL

Debemos antes de entrar al estudio de tan importante documento, hacer una distinción, dado que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en su artículo 2, habla de dos tipos de reglamentos, el primero establecido en su fracción III, denominado "Reglamento General de Condominio", éste es el ordenamiento municipal de la edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, el cual es expedido por los ayuntamientos; y el



segundo, establecido en su fracción X, denominado "Reglamento Interior del Condominio", éste es el conjunto de acuerdos de observancia obligatoria dado por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hace constar en testimonio notarial.

Sin embargo, consideramos que el Reglamento general del condominio que elaboran las autoridades municipales, esta demás, toda vez que las disposiciones que debe regular, mismas que se encuentran reguladas en el artículo 43 de la ley condominal, deberían ser expresadas en la misma ley condominal dada la generalidad con las cuales se aplican, no vemos la trascendencia de tener más ordenamientos, pues, tantos llegarían a confundir a los condóminos. Según el precepto legal invocado las disposiciones que contendría serían: la descripción, uso y destino del condominio; la forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la preside; la prohibición sobre el almacenamiento de substancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo; las medidas provisionales en caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración; las formas de extinción del condominio; las especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del administrador o consejo de administración del condominio.

Bajo esta premisa el ordenamiento que trataremos en este apartado es el Reglamento Interior del Condominio.

Así pues, el reglamento interior es un complemento de la escritura constitutiva, toda vez que este será agregado a la misma, y deberá señalar los lineamientos esenciales a los cuales se sujeten todos los individuos que vivan en el condominio.

Julien Mayer afirma que el reglamento de copropiedad, fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios".¹⁰²

¹⁰² BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op.Cit. Pág. 207.

El artículo 2 de la Ley del Régimen de propiedad en condominio para el Distrito Federal establece que el Reglamento del condominio, es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley condominal de acuerdo a las características de cada condominio.

Sin lugar a dudas, el reglamento interior del condominio, es la piedra angular del régimen condominal, de la redacción del mismo depende en gran medida, la armonía entre los condóminos. El reglamento establece las relaciones entre los propietarios entre sí, y las que estos tienen con las personas encargadas de la administración y del mantenimiento del inmueble.

En esta concepción los efectos jurídicos del reglamento los podemos establecer en tres situaciones: la primera, de efectos entre las partes; la segunda de efectos con relación con terceros adquirentes; y la tercera de efectos con relación a terceros.

Por lo que respecta a la primera, los efectos que produce entre las partes el reglamento interior son sin lugar a dudas como los producidos por una ley, ya que los condóminos al obligarse consideran que el reglamento es obligatorio en su cumplimiento.

En lo que hace al segundo de los efectos, el carácter obligatorio del reglamento se extiende a todos los causahabientes del propietario ya sea a título universal o particular. Si se trata de sucesores a título universal, al heredar los bienes del de cujus heredaran también sus obligaciones, y por lo mismo quedan constreñidos a respetar el reglamento. Igual suerte corren los sucesores a título particular, toda vez que son obligaciones propter rem, dado que las obligaciones reales se transmiten con el derecho real.

Asimismo, en el caso de que se enajene el condominio el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos, pero también en las obligaciones que el anterior propietario tenía frente a los demás condóminos.

Por lo que respecta a los efectos del reglamento con relación a terceros puede validamente oponerse a cualquier tercero que tenga alguna relación jurídica con el propietario condominal, como podría ser el caso de un arrendatario, comodatario o cualquier otro sujeto con derechos sobre el bien, ya que como hemos hecho notar las obligaciones y los derechos derivados del reglamento son inherentes al derecho de propiedad y no pueden separarse.

Por otra parte la legislación condominal en el Estado de México, en su artículo 29, fracción IX, señala que debe ser creado, aprobado y protocolizado el reglamento interior del condominio, lo cual se complementa con el concepto que dimos del artículo 2, fracción X. Sin embargo, no existe en este ordenamiento legal, precepto jurídico alguno que establezca la forma, reglas o lineamientos que deben seguirse para su elaboración, lo cual permite ver una laguna legal de nueva cuenta en esta nueva legislación.

En este sentido proponemos una regulación en un capítulo especial dentro de la Ley condominal del Estado de México, denominado "el reglamento interior del condominio", que exprese en algún artículo que en caso de una construcción nueva el reglamento será elaborado por quienes otorguen la escritura pública constitutiva del régimen, quedando sujeta a ratificación por la asamblea condominal; y si es el caso de inmuebles, ya en uso que constituyan el régimen condominal, el reglamento será elaborado por los mismos condóminos y aprobado en asamblea general.

De igual forma proponemos que sin contravenir lo dispuesto en la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, el reglamento deberá contener lo siguiente:

- a) Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

- b) El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- c) El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- d) Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- e) Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- f) 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 objeto de arrendamiento o comodato;
- g) El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en la Ley;
- h) El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;
- i) Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- j) Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
- k) Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- l) El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- m) 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;
- n) Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- o) Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

- p) La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;
- q) 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; y
- r) Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

En esta tesis, apunta Negri, podrían agregarse al reglamento muchos aspectos de la vida, que adquieren importancia en el desenvolvimiento del condominio, tal es el caso de los aspectos de la convivencia, sean estos jurídicos, sociales, económicos, morales, relativos al decoro, de tranquilidad, de uso y goce, etc.

Así pues, cada condominio tendrá, atendiendo a su población, grado de cultura, nivel social, trabajo, estudios y otros aspectos, su propio reglamento, que ciertamente podrá diferir o ser diferente de otros, dado a las características que hemos mencionado, ya que las personas tienen diferentes forma de pensar en los diversos sectores de la población.

Por último podemos señalar que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México permite modificar el reglamento, en base al artículo 29 fracción IX, en tal virtud quedará en manos de la asamblea general disponer las adiciones, reformas o modificaciones que sufrirá tal ordenamiento.

Así pues, al apéndice de la escritura constitutiva, se agregaran debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento interior del condominio.

3.9 APLICACIÓN DE SANCIONES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La falta de cumplimiento de las obligaciones del condominio da origen a sanciones ordinariamente civiles, pero en algunas ocasiones puede crear responsabilidad de carácter penal.

En este sentido la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México ha dispuesto dentro de sus preceptos legales que el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos, así como las controversias que se susciten en el condominio, sean resueltas de acuerdo al marco jurídico que se ha creado para tal efecto.

Así pues, los artículos 47, 48 49 y 50 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México han establecido las sanciones a las que se hace acreedores los condóminos cuando infringen los ordenamientos legales.

De tal suerte que los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

- a) El pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley condominal, además de la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- b) Cubrir el costo que se genere por la reparación o reestablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;
- c) Multa equivalente a dos aportaciones del fondo de mantenimiento y administración, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la Ley condominal;
- d) Multa equivalente a una aportación del fondo de mantenimiento y administración a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20.

Las sanciones aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, V, VI, VII, VIII, IX Y X del artículo 20 de la Ley que regula el régimen de propiedad

en condominio en el Estado de México, serán determinadas por la asamblea que al efecto convoque el administrador o el comité de administración. La resolución que se adopte, será notificada dentro de los cinco días siguientes.

Si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se determinó la sanción o se firmó el convenio ante la Oficialía Conciliadora y Calificadora, éste no cumpliera con la misma, el administrador o comité de administración procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva.

Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración; o por violaciones al Reglamento General del Condominio o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente ley.

Cabe en este punto expresar, de acuerdo con el artículo 38 de la ley condominal que si quien incumple con las obligaciones fuera un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la ley de la materia.

Por lo que respecta a los puntos desarrollados en este apartado, no estamos de acuerdo con algunas sanciones, tal es el caso de las multas, pues, no son severas. Por tal motivo se ven muy frágiles propiciarán el incremento de infractores, dado que es posible que no cumplan con el pago, o bien, pagarlas y seguir infringiendo la normatividad. Por ello consideramos la posibilidad de especificarlas jurídicamente en salarios mínimos y establecer un tabulador para que los miembros de la asamblea al determinar una sanción se ajuste al marco regulatorio de la Ley, pues, en la actualidad la legislación condominal del Estado de México, deja abierta la posibilidad a la asamblea de determinar cual es la

sanción económica que aplicará en los supuestos manejados en las diversas fracciones de su artículo 20, lo cual resulta incómodo y comprometedor para los miembros del condominio; de esta forma la decisión no sería, desde algún punto de vista, arbitraria e injusta para el condómino infractor, dado que la sanción estaría marcada dentro de los parámetros que establece la ley.

En esta tesis proponemos que por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de los condóminos, se aplicara una multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta; por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de diez a doscientos días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta; y por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas se aplicará multa por el equivalente de veinte a trescientos días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta.

Cabe apuntar que en los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

No podemos dejar fuera de este apartado temático las demás sanciones que de carácter civil o penal puede hacerse acreedor un condómino que infringe las leyes civiles o penales; en esta tesis si un condómino infractor realizará hechos ilícitos del ramo civil, sería sancionado en caso de encontrársele culpable por un órgano jurisdiccional con la rescisión del contrato, con un embargo, con un remate, con la reparación del daño, o bien, con el pago de daños y perjuicios, tal y como lo establece el artículo 20 último párrafo, según sea la naturaleza del asunto; si el ramo fuera el penal la sanción podría ser de tipo pecuniaria (multa), la reparación del daño, o bien, con pena corporal, también esto dependería del delito cometido y de la substanciación y criterio del juzgador.

3.10 LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN EL RÉGIMEN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

En el Estado de México, la ley que regula el régimen condominal ha establecido un apartado especial para solucionar las controversias que se pudieran suscitar al interior del condominio, que va de los artículos 51 al 61.

Al amparo de las disposiciones jurídicas anteriores los Ayuntamientos a través de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras, serán la autoridad competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

El procedimiento que resuelve las controversias o problemas que se pudieran presentar, en forma leve, en el condominio se denomina arbitraje, el cual es parecido al del Distrito Federal, nada más que con la diferencia de que se tramita ante un órgano diferente y con algunas características especiales, ya que en el Distrito Federal es ante la Procuraduría Social y en el Estado de México el procedimiento de arbitraje se substancia ante las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la ley condominal.

Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

Las mesas de arbitraje estarán a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento sumario para la solución de controversias, el cual buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los administradores en los casos señalados en la Ley condominal, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral, ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona que acredite interés jurídico, deberán presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se tome tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconvinieron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

El procedimiento arbitral terminará por:

- a) Desistimiento;
- b) Laudo que resuelva la controversia;
- c) Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución; o bien,
- d) Por convenio celebrado vía mediación judicial, o ante las mesas calificadoras y conciliadoras municipales.

Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

Cabe mencionar que en diciembre de 2002, la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, tuvo una reforma, en la cual los legisladores locales consideraron prudente agregar un título tercero denominado "de la mediación y conciliación", en tal virtud, se agregaron tres nuevos preceptos (artículos 59, 60 y 61).

En este orden de ideas se señaló que las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras municipales, hasta antes de emitir su laudo, tendrán la posibilidad de remitir a las partes al Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial Estatal, a efecto de que se avengan, pero con el consentimiento de estas, de tal suerte que debe obrar por escrito. Por lo que si las partes acceden de manera voluntaria, el procedimiento arbitral se suspende hasta por sesenta días hábiles.

Por último, si las partes se avienen y celebran un convenio en la vía de la mediación este tendrá valor y gozará de las mismas características que la ley condominal da a las resoluciones arbitrales.

En este orden de ideas consideramos que este procedimiento carece y adolece de muchos elementos y lineamiento jurídicos de origen. Esto es así, por las razones que a continuación expondremos:

Primero, podemos observar que no se estableció, en origen, en la Ley condominal del Estado de México, el supuesto jurídico de la conciliación, que si bien es cierto los oficiales conciliadores y calificadores de la entidad tienen como medio de resolver las controversias la figura jurídica en comento, derivada del Bando Municipal, también lo es que los legisladores mexiquenses debieron, de menos, mencionarla y establecer que se llevaría a cabo con las reglas que se señalan en el ordenamiento jurídico municipal mencionado, previo al procedimiento arbitral, lo cual parece una falta de técnica jurídica en la creación del ordenamiento jurídico descrito.

No obstante, en las reformas, agregaron un inciso IV, al artículo 57, a efecto de que las partes se avengan por medio de un convenio, lo cual desde nuestra perspectiva debería de ser exclusivamente ante los Oficiales Conciliadores y Calificadores.

Cabe apuntar que la figura de la conciliación quedó situada, en virtud de la reforma de diciembre de 2002, en el título tercero, artículos 59 y 60, pero dejando tal procedimiento a un órgano denominado Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial, situación con la cual no estamos de acuerdo, dado que quien tiene en primer lugar la obligación de buscar la conciliación es el Oficial Conciliador y Calificador, y no otra institución u órgano estatal.

Sin embargo, creemos que si no se profesionaliza el cargo de Oficial Conciliador y Calificador en los Ayuntamientos de toda la Entidad, esto es que sean

profesionistas con el título de licenciados en derecho, lo mejor es que las partes asistan al Centro señalado para tal efecto, dado que si los Oficiales señalados no están capacitados para la conciliación mucho menos lo estarán para el arbitraje.

En segundo lugar, no podemos dejar pasar inadvertido el párrafo tercero del artículo 51, en el que se establece que las mesas de arbitraje estarán a cargo preferentemente de profesionales del derecho, esta postura es incongruente con las nuevas disposiciones, y refuerza mis observaciones anteriores, toda vez que si se va a llevar un procedimiento legal, con diversas instancias y procedimientos, es indispensable que quien este resolviendo el asunto sea perito en la profesión del derecho, y no dejar que cualquier individuo conozca y resuelva una controversia que requiere de criterio y estudio, esta crítica encuentra sustento, dado que en diversos municipios de la entidad se ha establecido que para ser oficial conciliador y calificador no se requiere ningún grado de estudios, o bien, la primaria y secundaria, lo cual parece totalmente contradictorio.

En tercer lugar podemos observar que el procedimiento arbitral mencionado en la legislación en comento, le falta establecer si habrá incidentes; recusaciones y excusas; las personas que notificaran al infractor, las leyes que serían aplicables al caso, o bien, aquellas que de manera supletoria pudieran auxiliar al oficial conciliador y calificador en la tarea que le encomienda la nueva Ley condominal; las pruebas que se pueden aportar; si habrá una oficialía de partes, si operará algún recurso durante el procedimiento, o bien, contra el laudo, las formas de hacer efectiva en forma clara la resolución arbitral, si el oficial conciliador y calificador tendrá una autoridad superior que revise y supervise su actuar, no se establece si habrá varios turnos para las mesas de arbitraje, etc.

En cuarto lugar el artículo 54 de la ley en discusión establece que la mesa arbitral de la demarcación municipal que le toque conocer del asunto, deberá citar a las partes. Pero no establece quien citará al infractor, si la misma mesa arbitral y por conducto de quien, pues es de explorado derecho y de sobra conocido que las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras no tienen notificadores, aunque en

ocasiones se apoyan en los policías de seguridad pública para llevar los citatorios que expide el oficial conciliador, pero aún siendo así no se reglamenta; o bien, si lo citará el administrador o la mesa directiva de la asamblea, en esta tesitura existe un vacío o laguna legal.

En quinto lugar, provoca sorpresa y asombro que el artículo 51, segundo párrafo, establezca que los laudos emitidos por el oficial conciliador y calificador, tendrán imperio legal y que podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados, situación que nos parece inadmisibile, toda vez que si se aplica una multa y el infractor condominal no la paga ¿se podría hacer uso de la fuerza pública para su cumplimiento?, en este orden de ideas creemos que lo más correcto es que en la Ley se hubiera establecido que para el cumplimiento del laudo se homologará la resolución arbitral, para que un Juez del ramo Civil pudiera ejecutar la misma, pues de esta forma si se podría hacer efectivo el laudo y no solamente con el auxilio de la fuerza pública sino con los medios que la legislación procesal civil establece para el cumplimiento por la vía de apremio.

En sexto lugar la Ley de materia no establece recurso alguno, que se pueda interponer, ante alguna autoridad conciliadora y calificadora del ayuntamiento, una vez emitido el laudo del oficial conciliador y calificador, por ello debería proponerse el de inconformidad considerado en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y substanciarse en la forma establecida en ese ordenamiento jurídico, de los artículos 186 al 198, dado que el oficial conciliador y calificador es una autoridad administrativa y el laudo que emite es una resolución de carácter administrativo, atento a la técnica jurídica consideramos pertinente que quien conozca sea el superior jerárquico del oficial en el ayuntamiento, o bien, dejar abierta la posibilidad de interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de México.

Un punto más es el que se refiere al artículo 49 de la ley condominal, de la entidad mexiquense, en el que se señala que si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se

determinó la sanción o se firmó el convenio ante la Oficialía Conciliadora y Calificadora, éste no cumpliera con la misma, el administrador o comité de administración procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva, lo cual dudamos que se lleve a efecto, si fuera una multa cual sería la forma de hacerlo cumplir, ¿con un arresto?, ¿con un embargo?, o ¿con un apercibimiento?; la ley no es clara, y por estas situaciones se presentarán problemas que serán difíciles de resolver en su oportunidad, lo cual generaran polémica y discusión en el medio jurídico.

En séptimo lugar, creemos que el gobierno estatal debió haber creado la Procuraduría Social, con la finalidad de regular las relaciones jurídico-sociales de los condóminos, además de tratar de resolver los conflictos que se presentaren entre ellos, o bien, con los residentes.

Cabe mencionar que el diputado Enrique del Toro, miembro de la LIV Legislatura Local, propuso en la iniciativa la creación del organismo mencionado, sin embargo, el gobierno estatal consideró que no había recursos para la creación y organización de tal institución, por lo que se resolvió atribuir las facultades para resolver el problema a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras. Así pues, se decidió que el procedimiento arbitral fuera sustanciado por estas dependencias municipales de los diversos municipios donde se hallaran inmuebles bajo el régimen condominal. Lo cual nos parece en cierta forma acertado, en virtud de que los oficiales conciliadores y calificadores tienen dentro de sus facultades la de tratar de solucionar problemas de vecinos, sin embargo, debemos exponer que no se estipuló nada sobre la conciliación del mismo Oficial, lo cual creemos de vital importancia antes de llegar al procedimiento arbitral.

También es de hacer notar que el capítulo octavo de la Ley condominal del Estado de México, ha sido dividido, originariamente, en dos que son el título primero y el título segundo, y ahora en tres títulos, situación que no compartimos, pues, creemos, sin lugar a dudas, de acuerdo a la Técnica jurídica, que es primero el título y después el capítulo, sin embargo así está señalado en su reglamentación y orden jerárquico.

3.11 LA DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDADEN CONDOMINIO

Por disolución del régimen de propiedad en condominio entenderemos la forma en que termina o se extingue esa modalidad de la propiedad.

Hay que aclarar que la disolución del régimen puede darse a través de la modificación del acta constitutiva del régimen, por lo que no debemos confundir la modificación con la disolución o extinción del régimen, ya que la modificación de la escritura es paso para poder disolver el régimen en comento, tal y como lo dispone la legislación de la materia.

Cabe hacer mención que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en su artículo 1º, establece en su contenido legal, que la Ley tiene dentro de su objeto el de regular la modificación y extinción de ese régimen de propiedad.

En este tenor el artículo 9º, fracción IX, de la Ley reglamentaria establece que la escritura constitutiva del régimen en comento, deberá contener los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva.

La misma Ley establece en su artículo 12º que puede proceder la modificación del régimen de propiedad en condominio, solamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Para la modificación del régimen se requerirá el mismo procedimiento que para su constitución, esto es en escritura pública y registrada ante el Registro Público de la Propiedad.

También, el artículo 29, fracción X, de la ley de la materia establece que es una facultad de la asamblea modificar la escritura constitutiva del condominio, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos.

Ahora bien, la ley en comento, en su capítulo sexto, denominada destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio, establece en los artículos 40 y 41, la reglamentación para los casos extraordinarios de una posible ruina o destrucción del condominio.

Así pues, si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo 40.

Sin embargo, el artículo 43, en su fracción V, de la Ley a estudio, establece que el Reglamento General del condominio dispondrá de las formas de extinción del condominio, lo cual nos parece ilógico, al ser otro ordenamiento jurídico las que las contenga, siendo la Ley estatal las que las debe regular y no cada reglamento municipal, pues podríamos tener diversas formas de extinguir el condominio según

el municipio y el ayuntamiento que lo realicen, precepto con el cual no estamos de acuerdo, ni compartimos.

No obstante, la creación de un nuevo ordenamiento jurídico en materia condominal, éste ha dejado algunas lagunas en su contenido legal, por lo que respecta a este punto, toda vez que el Reglamento anterior, ahora abrogado, disponía claramente los supuestos por los cuales se disolvía o se extinguía el régimen de propiedad en condominio.

Así por ejemplo el artículo 10 disponía que "establecido este régimen de propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condueños o en los casos previstos en el Capítulo VII de este Reglamento".

Por lo que respecta al capítulo VII del Reglamento abrogado, este disponía de los artículos 46 al 50 las reglas para la modificación, disolución y extinción del régimen de propiedad, de tal forma que si el edificio se destruye en su totalidad en una proporción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría, estarán obligados a contribuir a la reconstrucción, en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial.

En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ello, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los inconformes, a precio de valuación pericial.¹⁰³

¹⁰³ AREAN, Beatriz. Op. Cit. Págs. 424 y 425.

Atento a lo anterior, la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal ha plasmado en su artículo 14 que "la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según el caso".

Del mismo modo, la Ley condominal del Distrito Federal tiene en su contexto legal el capítulo séptimo, denominado "de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio", reglas que coinciden con las de la Ley condominal del Estado de México, por lo que no es necesario transcribirlas, por obvias repeticiones, pero cabe señalar que están reguladas de los artículos 83 al 85.

Por lo que hemos podido apreciar son tres las causas que pueden disolver o extinguir el régimen de propiedad en condominio:

- a) La voluntad total de los condóminos.
- b) La destrucción del edificio.
- c) La ruina del edificio.

Sin embargo, en la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México no se manifiesta en forma clara y precisa cuales son las formas de extinción o disolución de este régimen, dejando la tarea de regularlas a los ayuntamientos, toda vez que éstos deberán emitir el Reglamento General del Condominio, de acuerdo al artículo 43, fracción V, en su Sesión de Cabildo.

El Reglamento General del condominio dispondrá en su texto jurídico las formas de extinción del condominio, lo cual nos parece falto de técnica jurídica e ilógico, toda vez que delega a otro ordenamiento legal el apuntarlas; lo correcto es que la Ley estatal del régimen condominal las regule y no cada reglamento general del

condominio municipal, pues, en primera vamos a tener 124 reglamentos municipales, y en segundo lugar, podríamos tener diversas formas de extinguir el condominio según el criterio de cada ayuntamiento, y en tercera habría municipios que no crearían el reglamento, debido al error de redacción del artículo 43 de la Ley condominal de la entidad, pues, señala de manera potestativa la creación del reglamento en comento, y lo correcto es que sea de forma imperativa.

No obstante, el precepto legal invocado tiene un error en su redacción lo cual provocará polémica, dado que se señala que los ayuntamientos podrán emitir ese Reglamento, dejando de manera potestativa y al libre arbitrio de las autoridades municipales si lo crean o no, toda vez que se señala la palabra "podrán", por lo tanto, como la Ley no les obliga tienen la posibilidad de no elaborarlo, lo cual resulta aberrante, ya que desde nuestro punto de vista, en primera el Reglamento es innecesario, ya que existe una Ley que debería contener los supuestos que delega a ese Reglamento, y en segunda dado que ya está formulada la disposición legal establecida, debería obligarse al Ayuntamiento de que a la brevedad posible elabore el Reglamento General del Condominio, pues debería cambiarse la palabra podrán por la de "deberán" y manejarse en los artículos transitorios un plazo para crearlo y ponerlo en vigor.

En efecto hemos analizado a lo largo de este capítulo los aspectos y lineamientos generales el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en el cual hemos encontrado un sinnúmero de disposiciones y normas que los regulan, tanto en el ámbito civil como administrativo.

Creemos que se ha cumplido el objetivo de este apartado, en virtud de haber expuesto cada uno de los aspectos más importantes del régimen condominal, ya que se tomó en consideración la doctrina y la legislación, los cuales nos aportaron significativamente un gran número de conocimientos, que fueron trascendentales para la elaboración de este capítulo.

Acto seguido, continuamos con nuestro contenido temático, para introducirnos en el cuarto y último capítulo.

CAPÍTULO 3

ASPECTOS
GENERALES
DEL
RÉGIMEN
DE
PROPIEDAD
EN
CONDOMINIO
DE
INMUEBLES
EN EL
ESTADO
MÉXICO

CONCEPTO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES	{ DOCTRINAL. JURÍDICO.
TIPOS DE CONDOMINIO	{ POR SU ESTRUCTURA. POR SU USO.
ORGANISMOS PÚBLICOS QUE PROPORCIONAN CRÉDITOS PARA VIVIENDA	{ INFONAVIT. FOVISSSTE. FONAHPO. SHF (FOVI). SOFOTES.
ORGANISMOS PRIVADOS QUE PROPORCIONAN CRÉDITOS PARA VIVIENDA	{ INSTITUCIONES BANCARIAS. PROMOTORES. CONSTRUCTORES.
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS	{ CÓDIGO ADMINISTRATIVO. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	{ FORMAS DE CONSTITUCIÓN. NOTARIO PÚBLICO. ESCRITURA PÚBLICA. REGISTRO PÚBLICO.
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS	{ SOBRE PROPIEDAD EXCLUSIVA. SOBRE BIENES COMUNES.
ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO	{ ADMINISTRADOR. COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. ATRIBUCIONES.
ASAMBLEA CONDOMINIAL	{ GENERALES. EXTRAORDINARIAS.
REGLAMENTO CONDOMINIAL	{ REGLAMENTO GENERAL. REGLAMENTO INTERIOR.
SANCIONES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	{ ADMINISTRATIVAS. CIVILES. PENALES.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSÍAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	{ CONCILIACIÓN. ARBITRAJE. JUICIO.
DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	{ VOLUNTAD DE LOS CONDÓMINOS. DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. RUINA DEL EDIFICIO.

CAPÍTULO 4

CONTEXTO ACTUAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO.

4.1 EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MÉXICO, BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El proceso de urbanización desarrollado en el Estado de México, desde la década de los 50's, ha modificado su patrón de asentamiento en los últimos años; toda vez que en 1950 se contaba con una población aproximada de 1,400,000 habitantes y en el inicio del año 2000 rebasaba los 13,000,000.

Pues bien, este fenómeno social ha modificado en forma significativa la manera de concebir a la vivienda y la conformación de los asentamientos humanos, los cuales tienden desde hace algunos años a configurar centros de población urbana.

Al inicio del siglo XX, la mayor parte de la población del Estado de México habitaba en asentamientos rurales, donde la familia en promedio estaba integrada por ocho personas promedio, vivían en casas de tipo horizontal realizadas con materiales de la región las cuales contaban con cimientos de piedra, muros de adobe o madera y techos con una estructura de madera cubiertos de teja y láminas de cartón, palma, etc.

Cabe resaltar que en las primeras concentraciones urbanas, localizadas principalmente en los municipios de Toluca y el Oro aparecieron las viviendas multifamiliares denominadas "vecindades", las cuales retomaban algunos

ejemplos europeos tanto en su disposición interna, tales como el patio central rodeado de habitaciones y el diseño de su fachadas al puro estilo neoclásico.

Las casas "solas" urbanas alojaban en un solo lote a varias familias las cuales contaban con áreas de trabajo (talleres) y comercio (local comercial) integradas a las de habitación generando una mezcla de usos, estos ejemplos en algunas poblaciones conformaron edificaciones con portales para favorecer la venta e intercambio de productos y mercancías.

Con el transcurso de los años y el avance de la tecnología, se estableció una política de desarrollo industrial que favoreció la migración campo-ciudad hacia el Estado de México; esta acción política obligó al gobierno estatal a decretar en el año de 1958 la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, la cual estableció la siguiente tipología habitacional:

- a) Popular con obras de urbanización progresiva.
- b) Residencial y residencial campestre con obras de urbanización terminadas.

Los lineamientos jurídicos del ordenamiento invocado estuvieron influenciados por las teorías del urbanismo desarrolladas en Europa, obligando a los fraccionadores a otorgar áreas de donación para zonas verdes.

En esta tesitura, el concepto tradicional de la vivienda mexicana se modificó y se transformó para dar paso al concepto de una edificación habitacional la cual debe contener por disposición de Ley áreas verdes empastadas, prever lugares de estacionamiento dentro del lote y al interior de la construcción se divide el espacio generando diferentes tipos: recámaras, baño, cocina, comedor, estancia, sala para la T.V., cuarto de servicio, entre otros. Además, se hace una separación entre el área de trabajo, el comercio, el equipamiento urbano y la habitación, bajo esta premisa aparecen los primeros fraccionamientos residenciales en los municipios de Naucalpan y Huixquilucan.

Por otro lado se edifican los primeros desarrollos habitacionales de tipo popular para atender a una parte de población asalariada de las nuevas zonas urbanas. La conformación espacial se caracteriza por casas unifamiliares en un solo nivel sembradas en lotes con un promedio de 120 m². El programa arquitectónico contiene: 3 recámaras, un baño, una cocina, un comedor, una estancia, un patio de servicio, estacionamiento y áreas verdes dotadas con algunas obras de infraestructura, ejemplos de estos complejos de vivienda se pueden apreciar en los municipios de Tultitlán, Coacalco, Ecatepec y Toluca, entre otros.

Del propio modo en algunas comunidades urbanas se construyen los primeros edificios destinados a la renta de departamentos con fines habitacionales, caracterizándose por no contar con espacios para áreas de estacionamiento.

En las comunidades urbanas la población que no pudo acceder a la compra de los nuevos modelos de vivienda unifamiliar, por no tener los recursos económicos suficientes, resolvió su problema de habitación en:

- a) Edificios antiguos que se convirtieron en vecindades deterioradas.
- b) Nuevas vecindades que se construyeron en lotes que en promedio contaban con 150 m², las cuales se caracterizaban por contar con varios cuartos redondos donde vivían varias familias (una familia ocupaba 14 m²) y compartían un pasillo, los lavaderos, las piletas y el servicio sanitario, previendo el estacionamiento de vehículos en su caso en la vía pública.
- c) Asentamientos periféricos (hoy denominados irregulares) carentes de servicios y con construcciones provisionales que utilizaban láminas de cartón, desperdicios de materiales, desechos sólidos entre otros, ejemplos clásicos de este tipo de desarrollos son Ciudad Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, Chalco y Chamapa en Naucalpan.

En las comunidades rurales y en los poblados que no estaban sujetos a presiones de urbanización se siguió construyendo la vivienda con los sistemas tradicionales, copiando los prototipos existentes tanto en su conformación espacial interna, así como en la utilización de los sistemas constructivos.

Sin duda alguna, en la década de los setentas, al implementarse una política de apoyo a la vivienda por parte de las autoridades gubernamentales se crearon y fortalecieron las instituciones nacionales y estatales dirigidas a financiar y construir viviendas de interés social en las zonas urbanas caracterizándose por ser casas unifamiliares de uno y dos pisos en los conjuntos denominados Izcallis, ISSEMYM y los Infonavits, entre otros.

A partir de 1975 se construyeron en el Estado de México los primeros conjuntos habitacionales multifamiliares en régimen condominial tanto vertical, horizontal y mixto promovidos principalmente por el INFONAVIT en municipios con un alto índice de urbanización tales como Tlalnepantla, Ecatepec, Coacalco, Metepec, entre otros.

Como es bien sabido, en la década de los setentas, los asentamientos irregulares crecieron de manera notable y acelerada en los municipios del Estado de México colindantes con el Distrito Federal, los cuales se caracterizaban por ocupar predios o terrenos privados, ejidales y públicos que se lotificaban con viviendas unifamiliares carentes de servicios públicos y áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, fenómeno vigente en la mayor parte de las zonas urbanas del país.

A consecuencia de los vertiginosos cambios sociales, en el año de 1979, el gobierno estatal decretó una Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, estableciendo los tipos habitacionales siguientes:

- a) Popular con obras de urbanización terminadas.
- b) Residencial y Residencial Campestre con obras de urbanización terminadas.

Estos tipos de fraccionamientos otorgaban áreas de donación y edificación de equipamiento urbano.

Así pues, en ese mismo año se decreta el Reglamento de Construcciones de Inmuebles en Condominio, el cual en su artículo 24 define a los conjuntos habitacionales de interés social los cuales no tienen ninguna restricción en cuanto al número de viviendas que se pueden edificar en un solo predio, situación que posteriormente fue modificada dado el tipo de suelo donde se edificaba, no obstante, aportaron áreas de donación, edificaron obras de equipamiento urbano y construyeron obras de urbanización que les fueron requeridas para su adecuado funcionamiento e integración.

Con la finalidad de ofertar suelo urbano a las personas de escasos recursos económicos, en el año de 1982, la Legislatura Local de la Entidad adecuó la Ley de Fraccionamientos del Estado de México, la cual permitió crear el fraccionamiento social progresivo, esta nueva tipología fue tomada por instituciones públicas como AURIS y CRESEM a efecto de realizar las construcciones bajo este tipo.

Las reformas formuladas a la Constitución de la República Mexicana en el año de 1976, generaron en el año de 1983, que se decretara la primera Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México, la cual clasificó, de acuerdo a las necesidades sociales, a los fraccionamientos habitacionales en la siguiente tipología:

- a) Social progresivo, con obras de urbanización y equipamiento floreciente.
- b) Habitación popular con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- c) Habitación residencial con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- d) Habitación campestre con obras de urbanización y equipamiento terminadas.

Los fraccionamientos otorgan áreas de donación y construyen las obras de infraestructura primaria, tales como el drenaje, la pavimentación, el agua potable entubada, etc., que son requeridas para la adecuada integración a la estructura urbana existente.

A partir de la expedición de esta ley, la planeación urbana se convierte en una prioridad del Estado, lo cual genera la implementación de diferentes tipos de planes de desarrollo que tienen como objetivo limitar la expansión de los asentamientos humanos de tipo urbano.

En la década de los ochentas, los programas de vivienda principalmente de interés social financiados y edificados por las instituciones públicas como el INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, ISSFAM, AURIS, ISSEMYM entre otros, conformaron algunos espacios del Estado de México con desarrollos multifamiliares en régimen condominial de tipo vertical, principalmente, observándose una reducción paulatina en el tiempo de la superficie cubierta por vivienda y del programa arquitectónico, lo cual requirió el incremento de las densidades habitacionales en los planes de desarrollo urbano vigentes hasta alcanzar 80 viviendas por hectárea.

En este periodo FOVI promueve la capacitación de empresarios privados para convertirlos en promotores de vivienda que utilizaran los créditos disponibles por el Banco de México para edificar viviendas de interés social.

En el sector social aparecen las primeras organizaciones agrupadas en cooperativas o en sociedades civiles, las cuales tienen como objetivo utilizar los créditos disponibles por el FONHAPO para edificar vivienda popular.

El instituto AURIS y la CRESEM promovieron desarrollos habitacionales sociales progresivos los cuales atendieron una limitada demanda de este tipo de vivienda y generaron problemas sociales en los municipios que al no diseñar mecanismos específicos de tipo técnico y financieros que permitieran realizar y concluir las obras de urbanización y equipamiento, demandas sociales que tomaron los partidos y asociaciones políticas para manipular a la población y obtener posiciones en el poder público local.

La vivienda residencial se desarrolló en los municipios que contaban con extensiones importantes de tierra urbana privada y que ofrecían atractivos

paisajísticos tales como Atizapan, Naucalpan, Huixquilucan, Lerma y Metepec principalmente. La configuración espacial de este tipo de vivienda se da en lotes unifamiliares, y en lotes con regimenes de propiedad condominial ya sea vertical , horizontal y mixto.

A pesar del esfuerzo del sector público y privado por generar una mayor oferta de vivienda ordenada, los asentamientos irregulares en el Estado de México crecieron en la mayoría de los centros urbanos existentes en ese momento sobresalen: el Valle de Chalco, los barrios de Chimalhuacán, Los Reyes, La Paz, las colinas de Ecatepec, Tuititlán, Tlalnepantla, Huixquilucan, Nicolás Romero, Cuautitlán Izcalli, la colonia el Seminario en Toluca entre otros.

En el medio rural se observó la penetración de los materiales industrializados modificando el sistema constructivo artesanal por uno manufacturado generando nuevas viviendas que fueron edificadas utilizando el tabique, blocks, cemento, varilla utilizados en castillos y losas.

Al modificarse la política nacional de vivienda en el año de 1992, al pasar el gobierno de un estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, se responsabiliza al sector privado y social de ser los actores principales en la generación y construcción de vivienda.

En el año de 1993 se decreta la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México, la cual clasificó a los fraccionamientos habitacionales en la siguiente tipología:

- a) **Social progresivo**, con obras de urbanización y equipamiento florecientes.
- b) **Habitación popular** con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- c) **Habitación residencial** con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- d) **Habitación campestre** con obras de urbanización y equipamiento terminada.

Los fraccionamientos otorgan áreas de donación y construyen las obras de infraestructura primaria, para la adecuada integración a la estructura urbana existente.

En esta disposición legal quedó establecido que los desarrollos sociales progresivos podrán ser realizados por personas físicas o morales de los sectores público, social y privado.

Por otro lado, en el Código Financiero del Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno del 9 de marzo de 1999, se estableció la actual tipología de vivienda de la Entidad, siendo la siguiente :

- a) Social progresiva; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por diez el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- b) Interés social; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por quince el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- c) Popular; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por veinticinco el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- d) Media; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cincuenta el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- e) Residencial; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- f) Residencial alto y campestre; aquella cuyo valor al término de la construcción exceda de la suma que resulte de multiplicar por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.

La tipología de vivienda antes descrita responde a los diferentes programas de

financiamiento que manejan las instituciones nacionales y su correspondencia con los niveles de ingreso de la población logrando una justicia social en el pago de impuestos y derechos.

Ahora bien, en la configuración espacial de la vivienda de interés social se observa un cambio radical, pasando de los edificios verticales en régimen condominial de cinco niveles que se realizaban a finales de la década de los ochenta por la edificación de vivienda multifamiliar en régimen de condominio vertical con alturas de tres niveles y con frentes de casas de tres y cuatro metros las cuales adoptan nombres comerciales como: Casas GEO, Casas ARA, Casas SADASI, Casas Galaxia, Casas BETA, entre otros. Este tipo de vivienda cuenta con dos recámaras, un baño, un espacio de usos múltiples, patio de servicio, jardín y estacionamiento. El diseño del proyecto de la vivienda considera su futura ampliación para una recámara y en algunos casos para otro baño.

Los nuevos condominios creados en los últimos años por FOVI, FOVISSSTE e INFONAVIT en esta entidad federativa son para satisfacer la demanda de las clases media y baja, dado que pueden ser adquiridas mediante un corto enganche y el resto a pagarse en mensualidades muy económicas que incluyen seguro de protección contra incendio o desastres naturales y a pagarse en muchos años.

De acuerdo a las cifras de los últimos censos de población y vivienda registrados en 1990, 1995 y 2000, en el Estado de México se alcanzó una producción de 100,000 viviendas anuales, que de acuerdo a las estadísticas de asignación de créditos y la generación de permisos, el 75% de la misma se realiza por autoproducción donde se calcula que un 45% se da en asentamientos irregulares que son promovidos por líderes políticos y organizaciones sociales como Antorcha Popular, MUP, Colonias y Pueblos de Chimalhuacán entre otros habiéndose configurado en los últimos 10 años zonas urbano ejidales, invasiones a terrenos públicos y privados en municipios tales como: Chalco, Ixtapaluca,

Chicoloapan, Chimalhuacán, Ecatepec, Tecámac, Tultitlán, Huixquilucan, Nicolás Romero, la parte norte de Toluca, Zinacantepec, Lerma, entre otros.

Para finalizar la vivienda residencial en esta década se ha concentrado de manera prioritaria en el municipio de Naucalpan, Metepec y Huixquilucan, donde se han ubicado los últimos campos de golf, además en el Fraccionamiento Haciendas de Las Palmas se configuran edificios para uso habitacional con promedio de 20 niveles, mismos que se encuentran regidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

4.2 IMPORTANCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

La vivienda es uno de los principales satisfactores sociales y, sin duda alguna, es un indicador de la calidad de vida y grado de desarrollo de cualquier sociedad. No obstante, el aspirar a una morada digna y decorosa, dado que es un derecho constitucional, en la actualidad, no ha sido una tarea fácil para los diversos gobiernos que han desfilado después de la promulgación de la constitución de 1917, ya que si bien es cierto han tratado de dar cumplimiento con esa expectativa y buen propósito, también lo es que no se han dado las condiciones favorables, políticas, sociales, económicas y jurídicas, para cumplir totalmente con ese reclamo social.

Hablar de vivienda en un país en donde la necesidad de esta se cuenta por millones aparentemente resulta fácil, sin embargo, el tema reviste un elevado número de consideraciones, de tal manera que no se puede abordar uno solo para su estudio, sino que requiere la concatenación de los diferentes ámbitos sociales, económicos, políticos y jurídicos; en virtud de que estos, en su análisis y comprensión, nos permitirán tomar las mejores decisiones para poder tratar de proponer alternativas de solución al problema que representa la escasez de

vivienda, la mala calidad en las construcciones, los trámites engorrosos para construir, el desordenado crecimiento de la población, la vivienda de autogestión informal, entre muchos otros.

A partir de 1970, cuando el proceso de urbanización se hizo más intenso, y rebasó los límites políticos entre entidades federales, como se ha señalado en apartados temáticos anteriores, el Gobierno del Estado de México fundó organismos de avanzada, como AURIS; Cuautitlán Izcalli; Fineza; CRESEM, entre otros, que no solo regularizaron la tenencia de la tierra, sino también apoyaron la regularización de construcciones privadas, proporcionaron asistencia técnica a bajo costo; venta de materiales al menudeo; apoyo comunitario. Bajo dicho modelo surgió Corett a nivel Nacional para suelo de origen ejidal, del cual hemos hablado en el capítulo segundo de este estudio.

En este orden de ideas, el Gobierno de manera involuntaria se convirtió en un actor pasivo del Desarrollo Urbano y de la problemática de vivienda; que va atrás y no adelante del problema; que regulariza situaciones de hecho sin que su planificación urbana correctiva tenga impacto en los asentamientos irregulares; que aprovecha la situación a favor de intereses partidistas. Otro grupo de actores lo constituyen los "agentes o promotores Inmobiliarios", que "venden" una y varias veces lotes de terreno en un "Mercado negro" del suelo, para su propio beneficio, de tal manera, que "cada metro cuadrado de suelo es disputado día a día de acuerdo a la capacidad organizativa, política y económica que tenga cada uno de estos agentes.

Otro tipo de actores son: los líderes formales ó informales, los partidos políticos, los jefes de calle ó manzana, las asociaciones de colonos, las agrupaciones cívicas, deportivas, religiosas, de comerciantes, sindicatos, clubs de servicios; participan de mayor ó menor grado de acuerdo con sus objetivos, intereses o compromisos, para apoyar o entorpecer la gestión del suelo y vivienda, ya que la mayor parte de los mencionados "cobran cuotas" por su representatividad y

cuando se solucionan los problemas se termina su "fuente de trabajo", por lo que es conveniente darle largas a los asuntos.

Los propietarios originales del suelo, llámense comisariados, ejidatarios o representantes de las comunidades, propietarios particulares, también son actores del procedimiento, que prefieren vender sus terrenos al margen de las Leyes de fraccionamientos, lotificación, subdivisión o condomnización, para evadir impuestos, derechos, dotación de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como áreas de recreación, vialidades con secciones mínimas, usos de suelo adecuados, al grado de vender zonas de peligro por inundaciones, deslizamientos, sobre gasoductos u oleoductos, bajo torres de alta tensión, y en otros casos vender áreas de protección ecológicas. Es decir, practican las "auto - invasiones", con el peligro de que en su osadía se les revierta el problema, de no poder cobrar legalmente y ser acreedores de sanciones aun de tipo penal.

Los técnicos, y empleados de organismos regularizadores, de los ayuntamientos, de los Gobiernos Estatal y Federal, son actores que llevan a cabo el levantamiento de los asentamientos humanos, de su traza urbana, de su lotificación, de sus planos manzaneros, de su descripción de superficie, medidas y colindancias que sirven de base para la escrituración de predios que intervienen oficiosamente en los conflictos resultantes por doble o múltiple posesión de un mismo lote; por afectación; por reubicaciones indispensables ante situaciones de peligro; del levantamiento de encuestas, de la elaboración de convenios y contratos previos a la escrituración; del cobro de la regularización y de la administración honesta y autosuficiente del procedimiento.

Actores fedatarios y fiscalistas, como son los notarios y registradores que prestan sus servicios gratuitos o a bajo costo; de los tesoreros y administradores de rentas, los funcionarios de desarrollo urbano que autorizan los planos de regularización y de las construcciones.

Por último, los principales actores denominados colonos, pobladores, paracaidistas, invasores, ocupantes de predios, o posesionarios, que debido a su necesidad de contar con un techo accesible a sus posibilidades económicas, toman la tierra por la vía ilegal, como una instancia previa a su vivienda, la cual construyen de manera progresiva.

Así pues, en este orden de ideas hemos establecido que la población con ingresos de más de dos y medio salarios mínimos, cuenta con el apoyo de los programas de vivienda formales, otorgados por los organismos destinados a proporcionar créditos a la vivienda, no así los de menores ingresos, quienes con sus propios medios acceden al suelo urbano y vivienda por la vía informal.

De tal forma muchos habitantes de nuestro país por la vía señalada llevan a cabo la autogestión, referente a las diligencias conducentes al logro de un negocio, por los propios interesados; de esta forma crean viviendas informales que son producidas por los colonos, paracaidistas, invasores, pobladores, etc., como hemos dicho gente de escasos recursos, las cuales también toman el nombre de viviendas progresivas, viviendas precarias, viviendas marginadas, viviendas ilegales, viviendas irregulares, viviendas emergentes, viviendas periféricas, etc.

Así pues, una de las problemáticas de la vivienda se presenta cuando a las familias de escasos recursos, no se les proporciona crédito, debido a que sus ingresos son menores a los dos y medio salarios mínimos que exigen algunos organismos de vivienda, por lo cual los habitantes optan por acceder por la vía ilegal al terreno en el que a través de los años, autoconstruyen su vivienda sin asistencia técnica, faltas de calidad, es decir, con todas las carencias que nos podamos imaginar.

Ante tales hechos, que generalmente se presentan en el perímetro de las ciudades, las autoridades regularizan la tenencia de la tierra y las construcciones, en acciones, correctivas, lo que propicia la ilegalidad en perjuicio del desarrollo urbano, dando las autoridades remedios parciales y momentáneos que a la larga no resuelven el problema.

En nuestros días el déficit de vivienda en México es de aproximadamente 4.6 millones de casas. La problemática que limita la producción de vivienda en la actualidad es variada y compleja en el Estado de México, dado que el problema de vivienda no sólo se presenta en esta Entidad, sino que es un problema nacional, que es retomado por todos los niveles y poderes de nuestro Estado.

En este tenor, el régimen de propiedad en condominio ha sido desde mediados del siglo XX hasta nuestros días una alternativa de solución al problema de la escasez de vivienda, ya que mediante esta modalidad se han aprovechado mejor los espacios, principalmente en forma vertical, debido al acelerado incremento de la población (explosión demográfica) y, principalmente, a la constante migración de individuos del Distrito Federal y de diferentes partes de la república, que vienen a buscar mejores oportunidades de vida, en las principales ciudades de nuestro país; lo que ha generado que los espacios para vivir sean insuficientes en esas urbes, y se busque en este régimen la pronta solución de la problemática, con la construcción de viviendas en la periferia de la ciudad, expandiendo los problemas y alternativas hacia otras entidades federativas.

El Estado de México en los últimos años, ha sido afectado por éste fenómeno social, debido a que los habitantes que han vivido en el Distrito Federal han procreado a más personas, y éstas últimas han conformado otras familias, con lo cual han aumentado considerablemente el número de individuos en la región, además de la procreación de las familias originarias del Estado, y aunado a las personas que llegan del interior de la república, el conflicto se vuelve más complejo, ya que todos buscan una vivienda cerca de su trabajo o familia, lo cual en nuestros días se vuelve una odisea.

Debido a los mencionados fenómenos sociales, muchas personas se encuentran actualmente con la triste realidad de no encontrar una vivienda cerca de sus actividades laborales o familiares, o bien, encuentran aisladamente una casa, un departamento o cuarto con rentas elevadísimas que no pueden pagar, por lo que

la Ciudad de México definitivamente ya no ofrece lugares o espacios para vivir acordes con las posibilidades de la mayoría de los individuos, en consecuencia estas personas tienen que buscar vivienda en los municipios mexiquenses aledaños a la ciudad capital; esta situación ha generado, durante muchos años que la regulación jurídica sea sobrepasada por las diversas situaciones irregulares que se presentan cotidianamente en relación con el régimen condominal, en esta entidad federativa.

Por ser el Estado de México una de las entidades con mayor crecimiento poblacional, no se puede, ni se debe, dejar de actualizar el marco normativo que establezca las bases de la interacción y de la convivencia social.

En tal virtud, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles es una institución jurídica que en la actualidad está teniendo trascendencia importante en el campo del derecho, toda vez que gran parte de la población, en las zonas urbanas, se encuadran en la normatividad creada por el Estado para tal fin; ya que su vivienda, casa, departamento o local, se encuentran regulados jurídicamente, en su escritura, por este régimen. Sin embargo, las leyes creadas, principalmente, en el Estado de México, en relación con este régimen, han tenido a lo largo de la historia grandes deficiencias, de tal modo que los condóminos han sufrido las precarias e insuficientes disposiciones legales que se marcan en los ordenamientos jurídicos creados para tal efecto, por lo que se han visto afectados en la posible solución de sus problemas, generados por esta modalidad de la propiedad.

Así pues, creemos, desde nuestro particular punto de vista, que este régimen de propiedad verdaderamente da respuesta y solución a los diversos problemas de escasez de vivienda, de rentas elevadas, de insuficiencia de servicios, de asentamientos irregulares y otros; de tal suerte que, esta modalidad, permite que se puedan aprovechar mejor los espacios para vivir, dado que permite, como lo hemos abordado, la construcción de conjuntos habitacionales en forma vertical.

Sabemos que la regulación y creación de leyes, debe favorecer y satisfacer las necesidades de la sociedad, en tal virtud se requiere de un estudio a conciencia de todos los problemas sociales, económicos y políticos que se presentan en el régimen de propiedad en condominio, a través de foros de consulta popular, para posteriormente discutirse y analizarse en el órgano legislativo, con la finalidad de proporcionar los ordenamientos jurídicos que den certidumbre a los principales actores del régimen condominal.

El Estado de México, con más de trece millones de habitantes y, en números cerrados, tres millones de viviendas concentradas en un 46 por ciento en diez Municipios, requiere de que se tomen decisiones firmes que contribuyan con reflexiones, consensos y propuestas normativas a mejorar la calidad de vida de aquellos ciudadanos que habitan (o habitarán) en desarrollos constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, dado que probablemente en el 2020 alcance la cifra de veinte millones de habitantes.

Del mismo modo se requiere que las autoridades, tanto estatales como municipales, den su máximo esfuerzo para atender las demandas de la sociedad que habita en los condominios, para ello es imprescindible establecer una normatividad que imponga sanciones severas y aplicables a las autoridades que no cumplan con las disposiciones legales.

Sabemos que el derecho va cambiando conforme la sociedad se va transformando, en tal virtud si las necesidades de la población requieren de lineamientos jurídicos que las regule, es labor de los diferentes niveles del poder buscar los medios para crear nuevos ordenamientos o preceptos legales que den respuesta positiva a las demandas de los ciudadanos.

Por ello, en estos tiempos en que la búsqueda de vivienda se vuelve difícil y compleja se requiere que la ley se ajuste a las necesidades actuales de la población, pues, existen muchos problemas de carácter social, económico y jurídico que afectan a los individuos que viven bajo el régimen condominal, tal es el caso de los habitantes del Estado de México.

Por otro lado, hemos visto que el Distrito Federal ha avanzado en su regulación jurídica, con respecto a esta modalidad de la propiedad, la cual se encuentra más ajustada a la realidad. sin embargo, nos hemos percatado que sigue padeciendo algunos problemas, que la misma normatividad vigente no ha resuelto; por ello no podemos dejar a la deriva la estructura jurídica y la organización administrativa que rige en el Estado de México, ya que la mayor concentración de la población mexiquense se encuentra en la zona conurbada al Distrito Federal, de tal suerte que los problemas de esta Entidad afectan, sin discusión alguna al Estado de México.

Como lo hemos señalado la legislación del Distrito Federal ha progresado creando su Ley de Propiedad en Condominio de bienes inmuebles, estableciendo nuevos argumentos jurídicos que dan respuesta a la realidad social que el día de hoy se presenta en esa Entidad. Pero, en el caso, del Estado de México ésta se había rezagado en su legislación, dado que sus contenidos jurídicos como eran el artículo 947 del Código Civil y el reglamento derivado del mismo, del año de 1961, no satisfacían las necesidades sociales de nuestros tiempos, por lo que resultó necesario y urgente crear un ordenamiento legal que diera alternativas de solución al problema tan grande que se estaba presentando en esta entidad.

Ahora bien, no podemos dejar de mencionar que el Estado ha contribuido a proporcionar créditos, mediante sus organismos de vivienda, y ha permitido a las constructoras realizar edificaciones cada vez más pequeñas, esto con la finalidad de que la población afectada por no encontrar vivienda pueda tener acceso a la compra de un bien inmueble, de acuerdo con sus posibilidades económicas, toda vez que de esta forma los precios del inmueble son más bajos y los pagos parciales se vuelven accesibles para ellos.

En esta tesitura, la vivienda de interés social en México, ha dado un impulso en nuestros días a los sectores más desprotegidos de nuestra población, pues se han creado diseños que consideran diversos aspectos benéficos para sus moradores.

Con respecto a los puntos vertidos y con la finalidad de aportar soluciones al problema de vivienda y espacios, recientemente, el arquitecto Carlos García Vélez y Cortázar, vicepresidente de diseño corporación GEO, en una conferencia sobre "las tipologías de vivienda en México" señaló en que consiste actualmente el proyecto urbano de "LA MORADA", edificaciones que en nuestros días están de moda en el Estado de México, de tal suerte expreso que "la morada es un sistema integral modular de vivienda. El sistema parte de una escala mayor, que es la ciudad, distribuyéndose en sectores más pequeños que llamamos centros de barrio. El barrio o sector a su vez se divide en núcleos independientes o claustros, que le devuelven a los conjuntos la escala humana y le permiten a la gente vivir en módulos ó condominios de máximo 60 viviendas.

'Los módulos crean rinconadas, al final de las cuales están las ligas peatonales que le dan estructura a los conjuntos y un enorme valor humano al concepto urbano.

'Se crea una ciudad peatonal en la que todo el diseño urbano va enfocado al servicio del ser humano y no al de los autos. De esta manera se tiene acceso peatonal, (sin necesidad de cruzar vialidades), al equipamiento urbano: como las escuelas, locales comerciales, canchas deportivas y áreas verdes.

'La casa es el eje del sistema y debe ser funcional, con la mayor área posible en relación al costo, opciones de crecimiento y un sistema constructivo sólido y con materiales adecuados al clima y al ruido.

'La volumetría del conjunto se enriquece al mezclar diferentes prototipos de vivienda. Lo cual a su vez promueve la integración de los diferentes grupos sociales que conforman las ciudades.

'Se piensa que es primordial establecer el valor social de la casa como elemento de diseño. La casa es el centro de la vida familiar, significa: identidad, autoestima, seguridad, y pertenencia. Todo esto genera elementos de diseño.

'En los conjuntos se incluyen elementos de equipamiento urbano como: arcos, tanques elevados (con diversos usos), relojes solares. Estos se convierten en símbolos de la comunidad. También utilizamos el color como elemento de identidad.

'Sabemos que el tiempo mide la calidad de los proyectos y por esto usamos materiales con bajo requerimiento de mantenimiento y con vigencia en sus cualidades estéticas".¹⁰⁴

En este orden de ideas a finales del siglo XX se empezaron a desarrollar macro proyectos que consideran la muralla ciudad, llamada "la morada", formada por vivienda progresiva en el perímetro y lotes con servicios en condominio en el interior, los cuales desde nuestro particular punto de vista parecen ghettos, muy estéticos, funcionales y con todos los servicios.

Sin embargo, consideramos que las construcciones de esta naturaleza, si bien resuelven el problema de la escasez de vivienda y de los espacios, también traen consigo una serie de problemas entre los condóminos por no tener propiamente una cultura condominal, que se refleja en el constante abuso por parte de algunos propietarios condominales y con la transgresión y conculcación constante de la normatividad del Estado de México, lo cual hasta nuestros días sigue siendo el talón de Aquiles de nuestras autoridades gubernamentales, que no han resuelto satisfactoriamente ni en forma administrativa ni judicial los problemas del régimen en comento.

Sabemos y entendemos la importante función social, económica y jurídica que este régimen desempeña en nuestros días; pero también nos percatamos de todas las deficiencias, anomalías e irregularidades que con el correr del tiempo se han presentado, debido, principalmente, por no tener un ordenamiento jurídico que diera respuesta a las necesidades de la sociedad y buscara el bienestar, la armonía y la sana convivencia de sus habitantes.

¹⁰⁴ INTERNET. <http://www.fundacion-ica.org.mx/tipologias.htm>. Fecha: abril 2003.

4.3 ACTIVIDADES GUBERNAMENTALES, A NIVEL NACIONAL, ENCAMINADAS AL DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO DE LA VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El rumbo de la política nacional en materia de vivienda, que impulsa el Gobierno Federal de Vicente Fox Quezada, en su sexenio, está enfocado a tratar de proporcionar vivienda digna y decorosa a las familias mexicanas, para ello se busca que los organismos financieros públicos y privados sienten las bases y lineamientos que facilitarían los cauces para otorgar un mayor número de créditos, con la finalidad de abatir el rezago habitacional que ha predominado en México por muchos años.

Diversos han sido los factores que han influido en el rezago de vivienda, pero el que más ha afectado y obstaculizado el desarrollo de la misma, es la cobertura limitada que las instituciones públicas tienen hacia ciertos sectores de sus derechohabientes. Además, la completa articulación y coordinación entre los organismos gubernamentales de la Administración Pública, consagradas a la atención de las diversas necesidades habitacionales, ha sido obstaculizada debido a que los organismos promotores de vivienda se encuentran sectorizados a otras instancias del gobierno.

Ante esta problemática, se necesita que el Gobierno Federal fortalezca una coordinación sectorial que mediante el ejercicio federalista de la política pública, impulse esquemas públicos de financiamiento para que los habitantes de escasos recursos tengan posibilidad de acceder a los créditos hipotecarios. Asimismo, es necesario que se promuevan acciones que consoliden el mercado de vivienda y lo transformen en un motor del desarrollo económico y social. Del mismo modo, es importante que la política de vivienda se apegue estrechamente a los diversos criterios institucionales de ordenación de los territorios, con la finalidad de contribuir al equilibrio de los niveles de concentración y dispersión poblacional en el territorio nacional.

En nuestra creencia, la visión futura en materia habitacional, es la de una Nación donde cualquier individuo pueda tener acceso a comprar, construir, remodelar o adquirir un crédito para vivienda, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de la misma. En esta tesitura, también es deseable que cuente el individuo con una certeza jurídica en su tenencia que, además de constituir la base del patrimonio familiar, asegure un valor de cambio, y que propicie el arraigo de la población en sus comunidades, tal vez con esto se propicie una ordenación territorial.

Las acciones que se desarrollen bajo los lineamientos anteriores lograrán, desde nuestro particular punto de vista, reducir inequidades sociales y económicas, dado que si el Estado implementa mecanismos que disminuyan los trámites, las regulaciones, los costos de construcción, subsidia a las personas de escasos recursos y mejora la calidad de las viviendas, logrará que la población, principalmente de escasos recursos económicos, eleve su nivel de vida.

Así pues, las familias contarían con el apoyo del Estado, mediante políticas eficaces que permitieran a nuestros habitantes desarrollarse plenamente en otros ámbitos, toda vez que el problema de vivienda se tendría resuelto, lo cual sería benéfico para el progreso de nuestro Estado.

Sin embargo, de nada servirían las anteriores consideraciones, si no se acaba con la corrupción, ya que es fundamental para el progreso de un Estado que los recursos públicos que se destinen hacia determinado fin se utilicen hasta el último centavo para lo que fueron dispuestos; en esta tesitura la transparencia en el uso de los recursos y los programas que se lleven a cabo por las autoridades traerán como consecuencia la confianza de la población.

Recientemente la política institucional en materia de vivienda ha diseñado una nueva estrategia para abatir el rezago habitacional, dado que ha creado la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) como un órgano

desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), cuyo objetivo es coordinar, diseñar, promover e implementar las políticas y programas habitacionales del Gobierno Federal. Esta comisión fue creada por decreto del Poder Ejecutivo Federal el 26 de julio de 2001, mediante este órgano se gestionarán acciones conjuntas con diferentes instancias del gobierno.

La Comisión en el encargo de sus atribuciones constituirá un Consejo Nacional de Vivienda y determinará los lineamientos para su operación, con la finalidad de que éste se constituya en un foro de consulta y asesoría, donde participen los diferentes actores productivos y financieros del sector, así como los demás participantes en la producción habitacional.

Cabe mencionar que por medio del Consejo se establecerán las políticas en materia de vivienda, de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 y el Programa Sectorial de Vivienda.

Con este nuevo rumbo se vislumbran cambios estructurales y orgánicos en el ámbito de la vivienda, que eran totalmente necesarios, pues se prevé una transformación en los mercados del suelo urbano, vivienda y financiamiento habitacional, así como un marco regulatorio federal, estatal y municipal acorde con nuestras necesidades

Ahora bien, el financiamiento para adquisición de vivienda nueva se lleva a cabo a través de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo, así como por entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores.

Para hacer más eficiente la operación de las entidades financieras de vivienda, y preservar su sentido social, se ha impulsado la transformación de los organismos. De esta manera, se busca ampliar su cobertura de atención, en donde el gobierno y sus instituciones desempeñan un papel más activo como promotor y regulador de esta actividad, y al mismo tiempo se impulsa el federalismo que promueve esta administración, así como la mayor participación de los sectores social y privado.

Entre los avances registrados a la fecha, destaca la firma del convenio interinstitucional de organismos de vivienda, el cual por primera vez reúne a los cuatro institutos nacionales de vivienda (FOVI, FONHAPO, INFONAVIT Y FOVISSSTE) y establece reglas para el intercambio de información operativa. Este convenio sienta las bases para generar normas de calidad y procesos de certificación y una bolsa única de vivienda, la cual abrió una página en internet (<http://www.micasa.gob.mx>) que permite obtener información para poder acceder a los créditos que los diversos institutos proporcionan con el fin de obtener el financiamiento para la vivienda.

Con los esquemas de ahorro previo, que actualmente se desarrollan, se estimula al propio trabajador para integrar su fondo inicial para la adquisición de vivienda. Con el cofinanciamiento se apoya a los derechohabientes a complementar, por diversas vías, el flujo de crédito necesario para adquirir una vivienda.

El INFONAVIT opera el Programa Ahorro-Hogar dirigido a trabajadores que pueden aportar, con el apoyo de las empresas, ahorros previos equivalentes al 15 por ciento de su crédito. En el marco de este programa, en lo que va de la presente administración el Instituto ha firmado cuatro convenios, los que adicionados a los establecidos anteriormente representan más de 145 mil trabajadores beneficiarios potenciales.

Por su parte, el FOVISSSTE ha incorporado el ahorro previo en sus reglas de operación como un elemento en su sistema de puntaje, con el propósito de facilitar el acceso de sus derechohabientes a un crédito hipotecario.

En este orden de ideas el INFONAVIT concretó un acuerdo con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) para que éste destinara recursos a las SOFOLES especializadas en el ramo hipotecario, con la intención de que por intermedio de éstas se otorgaran créditos a promotores con desarrollos habitacionales autorizados por el INFONAVIT.

Para facilitar a los derechohabientes de mayores ingresos, el acceso a un crédito hipotecario con bancos y SOFOLES, al amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT, se puso en marcha el Programa Apoyo INFONAVIT, al cual se han sumado 15 SOFOLES y 14 de los principales bancos que operan en México.

De acuerdo con las condiciones establecidas en este programa, el saldo de la Subcuenta de Vivienda queda como garantía en caso de que la relación laboral termine y el acreditado no pueda efectuar los pagos; las aportaciones patronales del 5 por ciento se destinarán a la amortización del crédito.

Con el propósito de que los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT con ingresos adicionales que no estén considerados como parte integrante de su salario base, tengan acceso a un monto mayor de crédito para adquirir una vivienda, el H. Congreso de la Unión decretó la adición de un párrafo al Artículo 47 de la Ley del INFONAVIT, en donde se establece, sin lugar a dudas, que se tomarán en cuenta los ingresos adicionales no comprobables de cierto sector de los trabajadores, como son los de la industria gastronómica, empresas turísticas y otros servicios.

Así pues, a iniciativa del Presidente de la República, el H. Congreso de la Unión aprobó, en el año 2000, la Ley Orgánica que establece la Sociedad Hipotecaria Federal, como banco de desarrollo de la vivienda, el cual utilizará esquemas de garantía crediticios del gobierno en el desarrollo del mercado hipotecario primario y secundario. La Sociedad Hipotecaria Federal permitirá el desarrollo de nuevos productos e intermediarios financieros del sector vivienda.

La creación de un mercado secundario de hipotecas es una medida que permitirá impulsar el desarrollo de la vivienda en el país. Este mercado operará con base en la bursatilización hipotecaria, que consiste en la venta de créditos hipotecarios por parte de las instituciones generadoras de los mismos, hacia otra instancia encargada de evaluar y agrupar las hipotecas en paquetes que constituyen el respaldo de emisiones de títulos financieros. Estos paquetes, a su vez, se ofrecen a diversos inversionistas en el mercado secundario o bursátil.

En el esquema anterior, las instituciones originadoras de los créditos hipotecarios (bancos comerciales y SOFOLES), mantienen la administración de los mismos y participan en el flujo de recursos hacia los inversionistas. Tanto el rendimiento recibido por los inversionistas, como el pago de las comisiones que cobran todas las instancias especializadas, se obtienen de los pagos mensuales que realizan los acreditados y cuyos contratos de crédito constituyen el mercado primario. Así, el beneficio de este mecanismo consiste en la entrada de recursos frescos hacia las instituciones originadoras de crédito, que permite mayor revolvencia para ofrecer nuevos financiamientos.

Las principales condiciones para llevar a cabo el mercado secundario de hipotecas son:

- a) Disminuir el riesgo de incumplimiento en el compromiso de los acreditados, considerando que se deben establecer condiciones crediticias estandarizadas y un volumen de hipotecas considerable.
- b) Generar los mecanismos necesarios para disponer de información de los acreditados y del comportamiento de los créditos.
- c) Reducir los tiempos y costos en los juicios hipotecarios a los estándares internacionales.
- d) Modificar el marco fiscal para que se eviten procesos de doble tributación en la adquisición de los títulos por inversionistas del extranjero, y valorar la existencia de tasas preferenciales.
- e) Asesoría o participación externa para la elaboración de los paquetes de hipotecas a bursatilizar, así como para evaluar las emisiones y riesgos.
- f) Contar con esquemas de garantía o de mejoramiento de créditos al momento de introducir el riesgo hipotecario a los mercados de capitales.

A la fecha, las entidades federativas han realizado reformas a sus Códigos, tanto Civil como de Procedimientos Civiles, con el propósito de agilizar la transferencia de las hipotecas sin necesidad de notificar al deudor ni de registrar las sucesivas operaciones realizadas en el mercado secundario, así como para

ajustar el procedimiento y los términos de los juicios hipotecarios en caso de incumplimiento.

La Sociedad Hipotecaria Federal, desde la perspectiva política, será la instancia líder en el desarrollo del mercado hipotecario.

Por otro lado, el Gobierno Federal ha dado continuidad al Programa de Oficinas Únicas Municipales de Trámites para Vivienda, el cual permite abatir los gastos y tiempos en la resolución de solicitudes, permisos y licencias de construcción, pues a través de una sola ventanilla se realizan todos los trámites necesarios para poder construir viviendas. Asimismo, se ha promovido la instalación de Mesas Ejecutivas de Proyectos de Vivienda que sirvan como canal de comunicación para exponer, analizar y dar solución a problemas locales concretos en materia de vivienda. Finalmente, se continúa con la evaluación de los costos indirectos de naturaleza estatal y municipal asociados a la producción y titulación de vivienda, para cuantificar el impacto de la desgravación fiscal que realizan las autoridades locales en esta materia.

Con el fin de contribuir a generar una mayor oferta de suelo apto para vivienda se cuenta con un inventario de terrenos aprovechables en programas habitacionales. Al mes de julio de 2001 se tenían registradas a nivel nacional 31 997.97 hectáreas con aptitud habitacional. De este total, 3 589.84 están urbanizadas, 6 861.15 se encuentran en proceso de urbanización y 21 546.97 están en breña.

El Gobierno Federal participa en la instrumentación de un Programa de Incorporación de Tierra Ejidal y Comunal al Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos del principio de concurrencia de los gobiernos estatales y municipales para garantizar su debida aplicación.

Con el fin de fomentar el desarrollo tecnológico en la construcción masiva de vivienda, se ha promovido el desarrollo de nuevos diseños constructivos, innovación de productos y sistemas para la edificación habitacional,

principalmente bajo el régimen de propiedad en condominio, tal es el caso del proyecto morada mismo que hemos comentado en párrafos anteriores, así como de materiales e insumos que eleven la calidad, seguridad y durabilidad de las viviendas.

Por todo lo anterior, de mantenerse las tendencias demográficas y urbanas del país, habrá alrededor de 45 millones de hogares hacia el año 2030, y considerando que actualmente hay casi 22 millones de viviendas, el incremento habitacional de 23 millones de unidades plantea la necesidad de edificar, anualmente, 766 mil viviendas en promedio.

El programa sectorial de vivienda tiene el propósito de reducir el gran rezago habitacional existente en el país, tanto en cantidad como en calidad, propiciando la producción, mejoramiento y adquisición de ésta en términos competitivos. Sus acciones se orientan, principalmente, a los grupos de la sociedad de menores ingresos y más necesitados del desarrollo y mejora habitacional. Los principales retos de este programa son:

- a) Promover y concertar políticas públicas y programas de vivienda para atender a todos aquéllos que quieran comprar, construir, rentar o mejorar su vivienda. Esto a través de la participación de los gobiernos estatales y municipales, y de la sociedad civil en su conjunto, buscando consolidar el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor del desarrollo.
- b) Impulsar esquemas financieros sanos para dar vigencia a un sistema crediticio habitacional, con la más amplia participación de los intermediarios financieros, a fin de brindar un soporte al incremento necesario de hipotecas de mediano y largo plazo y ampliar la cobertura de atención hacia el mayor número de familias posibles.
- c) Apuntalar el mercado habitacional en todas las regiones del país, para que se fortalezca el desarrollo económico y social que permita brindar las mismas oportunidades para la población demandante de la ciudad y el campo. Asimismo, contar con la infraestructura legal que integre

económicamente a los mexicanos a través de la titulación de sus viviendas para regularizar su tenencia, con el fin de que sus activos se constituyan en capital que pueda ser utilizado como garantía.

- d) Garantizar el papel promotor del Estado y fortalecer la coordinación sectorial mediante un ejercicio federalista de la política pública.
- e) Promover ante las autoridades competentes, en materia de vivienda, las adecuaciones legales a los ordenamientos jurídicos correspondientes, para contar con un marco regulatorio de ámbito nacional y local que logre simplificar los trámites.
- f) Articular la política habitacional con la de ordenación del territorio, desarrollando reservas territoriales, acordes a la normatividad de desarrollo urbano y ampliar la disponibilidad de suelo apto con infraestructura y servicios para vivienda.
- g) Fomentar tecnologías y diseños de construcción que disminuyan los costos, así como promover criterios de certificación de la calidad de la vivienda.
- h) Proveer vivienda a las más de 750 mil nuevas familias que se constituyen anualmente, y brindar las mismas oportunidades de acceso a este bien en todo el país, para eliminar las diferencias entre regiones y localidades, a fin de que cada familia constituya un patrimonio propio.
- i) Atender el rezago en el mejoramiento de viviendas existentes que requieren mantenimiento o rehabilitación, así como el de ampliación para disminuir el hacinamiento.
- j) Incrementar los recursos financieros, así como el abasto de suelo con el fin de elevar la producción habitacional y otorgar apoyo financiero a las familias de bajos recursos mediante subsidio directo e hipotecas.
- k) Superar las limitaciones en la coordinación del conjunto de las instituciones financieras de vivienda.
- l) Potenciar la bursatilización de las carteras hipotecarias, con el propósito de incrementar y agilizar el flujo de recursos en la edificación de viviendas y favorecer el desarrollo de la industria de la construcción.

m) Aprovechar la innovación tecnológica que favorezca el uso de materiales regionales y prefabricados e incrementar la eficiencia en los sistemas de comercialización de materiales e insumos.

En esta tesitura el gobierno federal dirigirá y orientará su política en diferentes líneas de acción, muchas de las cuales se encuentran en vigor, tales lineamientos son:

- a) La cobertura de atención social;
- b) El fortalecimiento de los organismos de vivienda;
- c) El crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda;
- d) El fomento de nuevos intermediarios;
- e) El mercado Secundario de hipotecas;
- f) El apoyo a la población más necesitada de recursos para el desarrollo de la vivienda;
- g) La política de desregulación y desgravación;
- h) El abasto de suelo con aptitud habitacional; y
- i) El mejoramiento tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional.

a) La cobertura de atención social.

La meta satisfactoria del Gobierno Federal para el año 2001, en materia de créditos otorgados para la adquisición de viviendas nuevas, fue de 368 100 unidades. Se apoyó el financiamiento de cerca de 314 900 créditos. Adicionalmente a este total, se dio el otorgamiento de 53 200 créditos para adquisición por parte de los organismos estatales de vivienda.

En el año 2002, los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, así como la banca comercial y de desarrollo otorgaron 394 867 créditos, de los cuales el 94.5 por ciento fueron para adquisición de vivienda y el resto para

mejoramientos y otro tipo de créditos, 21% más que el año 2001. La inversión estimada fue de 63 226.8 millones de pesos, con lo cual se generaron en todo el país más de 1.62 millones de empleos.

Por lo que respecta al año 2003, el gobierno federal se ha propuesto como meta otorgar más 500 000 créditos para la adquisición de vivienda, hasta el mes de abril se han concedido 138 000 préstamos, bajo esta premisa el INFONAVIT dará 300 000 créditos, el FOVISSSTE entregará 72 000, la S.H.F. otorgará 50 000, el FONHAPO dará 23 000 y otros como es el caso de las instituciones de banca múltiple otorgarán 55 000, para completar la cifra meta de este año. Cabe mencionar que la inversión en este ciclo será de 28 mil millones de pesos.¹⁰⁵

En este sentido, se han planteado las siguientes acciones:

- a) Promover el desarrollo de esquemas de financiamiento.
- b) Ampliar la cobertura crediticia por parte de los organismos de vivienda hacia mayores sectores de la población.
- c) Impulsar una mayor participación y atención local por parte de los organismos estatales y municipales de vivienda en el otorgamiento de créditos.
- d) Impulsar la participación de la banca comercial, las SOFOLES y otros intermediarios financieros del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios.
- e) Impulsar el abasto de suelo con aptitud habitacional y el desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda.
- f) Fomentar el mejoramiento del proceso constructivo con la promoción de la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno y de los beneficiarios, y con la aplicación de medidas que desregulen, desgraven, agilicen e incorporen tecnología a la edificación habitacional.

¹⁰⁵ Fuente: Programa Fox contigo. <http://www.foxcontigo.presidencia.gob.mx/>

A partir de la creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y la operación del Consejo Nacional de Vivienda, se impulsó la actividad habitacional, mediante la coordinación interinstitucional y la participación de los principales actores del sector.

b) Fortalecimiento de los organismos de vivienda.

Para incrementar la producción habitacional de manera eficiente, que sea producto de un proceso industrial a gran escala, se buscó un cambio estructural del sector, trayendo como consecuencia el mejoramiento del proceso productivo, su articulación con el abasto de suelo y los servicios básicos para la vivienda.

Ello requirió impulsar transformaciones en el sector vivienda a través de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. Esta se encarga de definir y ejecutar el cambio mediante acciones encaminadas a articular el abasto de suelo, con servicios básicos e infraestructura, buscando mejorar el proceso constructivo, desarrollando esquemas de financiamiento que apoyen a más familias en la obtención de créditos hipotecarios y promoviendo el desarrollo de un mercado hipotecario que incorpore al sistema financiero y a los mercados de capital. Además, se busca consolidar los programas de subsidios en una sola estructura operativa y homologar el subsidio federal otorgado, así como las políticas para su operación.

Por su parte, los organismos nacionales están impulsando una reingeniería para hacer más eficiente su operación como entidades financieras de vivienda, preservando su sentido social; así como para ampliar su cobertura de atención.

c) Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.

La política habitacional planteó desarrollar un sistema de financiamiento hipotecario integrado con visión de largo plazo para la vivienda nueva y usada, con el cual se fortalecerá el apoyo a la demanda, mediante la promoción de un

mercado secundario de hipotecas y el fomento de una estructura institucional, financiera y fiscal.

Adicionalmente, se deben generar esquemas que consoliden la participación de las SOFOLES, que incorporen a la banca comercial y a los mercados de capital.

Para todo lo anterior se requiere, entre otras cosas:

- a) Diseñar mecanismos de financiamiento con mayor flexibilidad y aplicar recursos para apoyar el desarrollo del mercado inmobiliario en México.
- b) Ampliar la capacidad de financiamiento de las instituciones públicas del sector vivienda para la aplicación de programas dirigidos a las familias de menores ingresos.
- c) Promover la cultura del ahorro, que permita a los demandantes de vivienda la integración del enganche para la adquisición de una vivienda.
- d) Crear una política de subsidios homogénea y transparente, la cual permita que el subsidio adicionado al enganche requerido sirva para la adquisición y financiamiento de vivienda de interés social, para aquellos mexicanos con menores ingresos.
- e) Ampliar los esquemas de ahorro previo y cofinanciamiento que permitan un mayor flujo de recursos financieros para la adquisición de vivienda de los trabajadores derechohabientes.
- f) Establecer una entidad financiera del gobierno que pueda, a través de esquemas de garantía y mejora crediticia, introducir el riesgo hipotecario de manera eficiente y ordenada al mercado de capitales.

d) Fomento de nuevos intermediarios financieros.

En el año 2002 se dispuso que iniciara operaciones la Sociedad Hipotecaria Federal quien facilitará el desarrollo de un mercado hipotecario secundario.

Asimismo se espera la reincorporación de la banca comercial al otorgamiento de créditos hipotecarios y que las SOFOLES fortalezcan su participación con créditos otorgados mediante recursos propios en proporciones superiores a las actuales.

e) Mercado secundario de hipotecas.

A partir del inicio de labores de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, se han favorecido las condiciones, a efecto de fortalecer el mercado primario de hipotecas mediante la integración financiera y modernización del sector público de vivienda, el cual está integrado por INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, FONHAPO y SEDESOL. Además, se ha tratado de mejorar el diseño de productos, se han realizado ajustes a sus líneas de crédito y se estandarizaron los criterios crediticios para la integración de expedientes, procedimientos de cartera vencida y de cobranza.

La Sociedad Hipotecaria Federal incorporó una herramienta importante para el desarrollo del mercado secundario al utilizar su capacidad de otorgar garantías.

f) El apoyo a la población más necesitada para el desarrollo de la vivienda.

En el año 2002 se apoyó a la población de escasos recursos a fin de acceder a una vivienda progresiva a través del Programa VivAh y se continuaron otorgando subsidios para mejoramientos de vivienda. Por su parte, el INFONAVIT otorgó 275 mil créditos, mientras el FOVISSSTE solamente proporcionó 40 mil créditos.

g) La política de desregulación y desgravación.

Con el propósito de abatir gastos y tiempos en la resolución de solicitudes de permisos y licencias de construcción, se continuó con la promoción de instancias que permitan crear las condiciones propicias para poder incrementar de manera sustancial, el número de viviendas edificadas y cumplir con el compromiso de otorgar 750 mil créditos a partir del año 2006.

En materia de desregulación se ha pretendido contar con al menos una Oficina Única Municipal de Trámites para Vivienda operando en aquellos municipios de mayor actividad habitacional, así como fortalecer la operación de las 247 oficinas ya existentes.

De igual manera, se ha fortalecido la conformación de grupos de trabajo para promover y apoyar la simplificación de trámites en la producción habitacional con las autoridades involucradas en el proceso de edificación de vivienda en cada Entidad Federativa, en donde se establezca un canal de comunicación para exponer, analizar y dar solución a los planteamientos concretos sobre la materia. A la fecha, se cuenta con 29 mesas ejecutivas de proyectos instaladas en 20 Estados de la República, y en cinco entidades se cuenta con este tipo de instancias resolutivas, que dentro de los respectivos Comités de Planeación para el Desarrollo Estatal operan como mesas ejecutivas. Por lo que solamente en siete entidades no existen este tipo de instancias.

Asimismo, se continuó promoviendo la reducción de costos indirectos así como nuevos procesos constructivos que permitieron elevar la calidad y seguridad de las vivienda a la vez que abaraten los costos.

h) El abasto de suelo con aptitud habitacional.

Con la participación de los organismos promotores de vivienda a nivel nacional, estatal y municipal, se espera disponer de un sistema electrónico que facilite la elaboración del Inventario de Suelo con Aptitud Habitacional, a fin de hacer posible su difusión a través de una Bolsa de Suelo para Vivienda, en beneficio de los promotores y constructores.

Con el propósito de poder construir más y mejores viviendas, se deberá garantizar una oferta de suelo apto, con infraestructura urbana, con seguridad jurídica en su tenencia y que no represente un riesgo potencial ante los fenómenos naturales para sus pobladores. Para ello será necesario establecer la coordinación con los

gobiernos estatales y municipales, propiciar la participación del sector privado y social, y diseñar programas de abasto de suelo para vivienda con infraestructura y servicios a precios preferenciales, que eviten los asentamientos humanos irregulares.

Asimismo se requerirá articular los programas habitacionales con los de desarrollo territorial. Las reservas que se constituyan en los próximos años deberán estar acordes con la normatividad de desarrollo urbano, con criterios de ordenación del territorio equilibrado y sustentable, que reduzcan el impacto de la edificación sobre el entorno ecológico.

i) El mejoramiento tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional.

Se tiene contemplado aprovechar la capacidad instalada de la planta productiva para la construcción de vivienda, a fin de impulsar el uso y la aplicación de alternativas tecnológicas para la edificación habitacional. Asimismo, se buscará realizar la promoción de tecnologías para su aplicación en todos los sectores de la construcción habitacional, incluyendo las delegaciones estatales y organismos encargados de la ejecución de vivienda, mediante la difusión de un compendio de sistemas constructivos adecuados a las regiones.

Salta a la vista que la vivienda sigue siendo una de las demandas sociales más sentidas de un amplio sector de la población. Por ello, es un compromiso ineludible del quehacer gubernamental y un componente básico para el desarrollo social.

La necesidad habitacional requiere de la realización de las inversiones necesarias para cubrir el arribo de aquellos jóvenes en edad de formar un hogar propio, así como para evitar que el inventario habitacional se continúe deteriorando.

En este marco, el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, representa el acuerdo nacional y la visión de conjunto que tiene la sociedad para poner en marcha nuevas estrategias que hagan posible el derecho que confiere el Artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para que toda familia disfrute, dentro de sus posibilidades, de una vivienda digna y decorosa.

Sin embargo, la política habitacional ha dejado de ser responsabilidad única del Estado para constituirse en una tarea compartida y corresponsable entre los diferentes órdenes de Gobierno y la sociedad en su conjunto.

Contar con una vivienda propia es un factor de bienestar y riqueza para las familias y para el país, siendo al mismo tiempo un satisfactor y un elemento básico para la ordenación del territorio y el desarrollo urbano de nuestras ciudades.

Por las características y los elementos que participan en su proceso, la actividad habitacional del Estado debe complementarse necesariamente con la acción productiva de los sectores social y privado. De esta manera, hoy es posible abatir las desigualdades sociales si se concerta alrededor de objetivos claros, se comparte este esfuerzo con la sociedad y se reparten en forma equitativa los costos, pero también los beneficios.

Debemos reconocer que como país, en materia de vivienda tenemos un gran rezago al cual hay que agregar las necesidades derivadas del surgimiento de nuevas familias, y la de fomentar el tránsito de la familia hacia nuevas y mejores viviendas.

En el nuevo escenario que vivimos y construimos día con día los mexicanos, la vivienda es, sin duda, una de las mayores tareas que tiene el Gobierno de la República con el concurso de toda la sociedad, fundamentalmente en beneficio de quienes aún sufren graves carencias, y cuyas condiciones de vida limitan su inserción al desarrollo y a las oportunidades de progreso que puede y debe ofrecer nuestro país, privilegiado por su enorme cantidad de recursos y por una cultura emprendedora que siempre nos ha caracterizado.

Por ello, el Ejecutivo Federal se ha propuesto a alcanzar una meta histórica en el ritmo de financiamiento y construcción de vivienda durante la presente administración.

A fin de poder construir más y mejores viviendas, debemos de garantizar una oferta de suelo apto. Para tal efecto, se ha creado el Programa Sectorial de Ordenación Territorial y Desarrollo Urbano, conscientes de que sin Bolsas de suelo aptas no se podrán conseguir los propósitos en materia de vivienda.

Las reservas territoriales, que se constituyan en los próximos años, deberán estar acordes con la normatividad de desarrollo urbano, con criterios de ordenación equilibrada y sustentable, que mitiguen el impacto ecológico de la edificación y sean seguras para sus ocupantes, a fin de que las afectaciones que sufren año con año las familias en estos hogares, producto de fenómenos naturales, se eviten y si es posible se eliminen para siempre.

Este Programa es producto de los foros de consulta promovidos por el Gobierno Federal, y responde a las propuestas y participación de los tres órdenes de Gobierno: Federal, Estatal y Municipal, del Poder Legislativo, del ámbito académico, y de los sectores social y privado.

La dimensión del problema habitacional y su complejidad, obligan a hacer de la gestión pública un instrumento eficaz para abrir nuevas opciones financieras y administrativas, en donde el Estado despliegue su capacidad de convocatoria, para indicar métodos, organizar esfuerzos y concertar acciones entre los diferentes actores sociales involucrados.

El Programa Sectorial tiene un nombre muy particular, se ha denominado: "Casa y Hogar", y se ha hecho esta distinción porque las viviendas para las familias mexicanas significan más que unas paredes frías o solamente un espacio de piso o de terreno.

La seguridad jurídica se vuelve indispensable, particularmente es el anhelo de millones de mexicanos, pero en especial de muchas mujeres en este país, dado que ser dueñas de una vivienda les permitirá contar con un patrimonio que les permita tener una voz y una interlocución en la sociedad.

Así pues, el Estado mexicano con el nuevo gobierno ha sentado precedente, toda vez que se ha pretendido abatir de manera tajante el desabasto de vivienda, que durante sexenios sufrió el pueblo de México, tratando de beneficiar a través de sus programas institucionales y organismos a las personas de escasos recursos económicos, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios que les permitirá obtener una vivienda digna y decorosa, principalmente, bajo el régimen de propiedad en condominio, dado que esta modalidad permite aprovechar mejor los espacios.

Podemos concluir que el gobierno del actual presidente de México Vicente Fox Quezada, tiene un compromiso de gran magnitud, en virtud de que debe invertir el Estado muchos millones de pesos en los planes y programas de vivienda que se han aprobado, a efecto de dar solución a uno de los muchos reclamos de la sociedad que es el de tener un lugar adecuado a donde vivir, lo cual, sin lugar a dudas, beneficiará a la población más desprotegida de nuestra sociedad, los pobres.

4.4 CONTEXTO ACTUAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

El gobierno del Estado de México en su Plan de Desarrollo 1999-2005, ha establecido, en el punto VII denominado "DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE", los lineamientos que se deben seguir en materia de desarrollo urbano y suelo, rubros importantes en este gobierno, los cuales tienen relación estrecha con el régimen de propiedad en condominio.

Por lo que respecta al primer aspecto, denominado del desarrollo urbano, el

diagnóstico realizado por las autoridades en la Entidad ha establecido que el proceso de urbanización está definido por factores demográficos; su población crece a un ritmo superior a mil habitantes diarios, lo que provoca asentamientos irregulares en zonas no aptas para el desarrollo urbano, deficiencias en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios, congestionamientos viales y problemas de contaminación ambiental, entre otros.

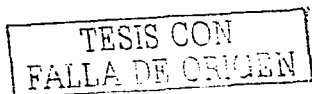
La metropolización se caracteriza por una excesiva y desordenada concentración poblacional en los Valles de México y, en menor grado, en el de Toluca, en contraposición con asentamientos dispersos en el resto del Estado.

El desarrollo urbano de la entidad se caracteriza, principalmente, por la ocupación de zonas no aptas para los asentamientos humanos; y, en consecuencia, el déficit o inexistencia en la dotación de servicios públicos y equipamiento.

Las políticas gubernamentales se han enfocado primordialmente a las zonas metropolitanas de los Valles de México y Toluca; los planes de desarrollo han tenido un carácter correctivo y no preventivo. Es necesario revalorar la participación en la conducción de los procesos y la asignación de recursos a los gobiernos municipales, ya que, no son suficientes para llevar a cabo una efectiva administración del desarrollo urbano.

Por lo anterior el gobierno estatal tiene como prospectiva, a efecto de dar alternativas de solución al problema del desarrollo urbano las siguientes acciones:

- a) Actualizar el marco jurídico en materia de desarrollo urbano, particularmente en lo que se refiere al suelo, vivienda, equipamiento e infraestructura.
- b) Contar con un sistema de planeación urbana moderno, actualizado y eficiente que norme y oriente el desarrollo urbano.
- c) Determinar prioridades y limitaciones de localización de asentamientos humanos, para lograr la redistribución de la población en el territorio y un mejor ordenamiento urbano.



- d) Consolidar un sistema de información urbana cartográfica y estadística que de cuenta del crecimiento de las áreas urbanas y permita la toma de decisiones oportuna.
- e) Conformar un eficiente sistema de ciudades que, con claras y diferentes vocaciones y funciones urbanas, propicie ventajas comparativas regionales.
- f) Reorientar los flujos migratorios a las ciudades medianas y pequeñas, y mejorar la distribución de la población entre los diferentes asentamientos humanos de la entidad.
- g) Configurar corredores urbanos especializados en materia industrial, agroindustrial, comercial y turístico.
- h) Integrar una reserva de tierra susceptible de urbanizarse que atienda las crecientes necesidades de suelo urbano.
- i) Aplicar nuevos esquemas de participación ciudadana y de financiamiento del desarrollo urbano, a fin de disminuir los déficits para atender los nuevos requerimientos.

Así pues, no podemos ocultar que las zonas metropolitanas y conurbadas continuarán su crecimiento sobre la base de la regulación del uso del suelo y la disponibilidad de servicios urbanos.

De igual forma la Zona Metropolitana del Valle de México, continuará creciendo incorporándose a la megalópolis del centro del país.

Por último, debido a la política de desconcentración industrial a ciudades intermedias, crecerán las demandas de servicios urbanos como el agua potable, los sistemas de drenaje, la energía eléctrica y la pavimentación, entre otros.

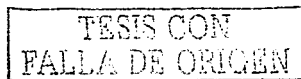
Por todo lo anterior es importante que el gobierno estatal implemente estrategias y acciones que den respuesta a las necesidades de la creciente población.

En esta tesitura el gobierno del Estado de México ha trazado los siguientes objetivos con el fin de lograr un excelente desarrollo urbano en la Entidad:

- a) Ordenar y regular el crecimiento urbano de la entidad, vinculándolo a un desarrollo regional sustentable.
- b) Racionalizar y orientar los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a partir del replanteamiento del sistema de planeación urbana.
- c) Fortalecer el papel del municipio en materia de desarrollo urbano, como responsable de su planeación y operación.
- d) Fomentar la participación de los sectores público, privado y social para atender las demandas ciudadanas en materia de desarrollo urbano.

Ahora bien, el gobierno estatal ha sugerido en su Plan de Desarrollo, con el fin de lograr los objetivos, las siguientes políticas:

- a) En la planeación urbana se integrarán criterios y normas en materia de suelo, agua, vivienda, equipamiento, infraestructura, protección civil y medio ambiente.
- b) Se propiciará la transferencia de funciones a los municipios que les permita una óptima administración del proceso urbano.
- c) La planeación urbana se actualizará permanentemente mediante sistemas de información con tecnología de punta.
- d) En los procesos de formulación de los planes de desarrollo urbano se privilegiará la participación de los sectores social y privado.
- e) Para lograr una planeación eficiente y eficaz se procurará la plena correspondencia con los procesos de desarrollo regional.
- f) El desarrollo de zonas para uso urbano deberá tener posibilidades para la introducción de infraestructura en el corto y mediano plazos.
- g) En las zonas metropolitanas de los valles de México y de Toluca se desarrollarán proyectos para que el fenómeno de conformación de la megalópolis sea equilibrado respecto a factores ambientales, de infraestructura y servicios.
- h) En materia de promoción de vivienda se agilizarán los trámites administrativos, con el propósito de evitar asentamientos dispersos, irregulares y desordenados.



Por último, el Ejecutivo estatal en su Plan de Desarrollo ha señalado que las estrategias durante este gobierno serán las siguientes:

- a) Adecuar la normatividad de los planes de desarrollo urbano para ajustarlos a la dinámica de la entidad.
- b) Diseñar y operar alternativas de solución a la problemática urbana que vinculen a grupos sociales con constructores privados y organismos financieros.
- c) Actualizar los planes de desarrollo urbano y formular los correspondientes a centros de población que así lo requieran.
- d) Optimizar y eficientar la capacidad de los instrumentos de planeación del sector público estatal y municipal, a fin de que sus propósitos, lenguaje técnico y formas de apreciación de los fenómenos urbanos guarden unidad y congruencia.
- e) Reestructurar el sistema de planeación y operación del desarrollo urbano, de tal forma que simplifiquen sus procesos de elaboración y modificación.
- f) Revisar y actualizar la metodología de los planes de centros de población para integrar los componentes fundamentales del desarrollo urbano, en especial el aspecto de la traza vial, así como simplificar y clarificar sus normas y contenidos.
- g) Establecer un sistema estatal de información para la planeación del desarrollo urbano, considerando la creación de centros de difusión, publicidad y orientación técnica.
- h) Determinar áreas de crecimiento futuro, de acuerdo a los diferentes niveles económicos de la población demandante.
- i) Propiciar la coordinación y apoyo de organismos o asociaciones nacionales e internacionales para el intercambio de experiencias y proyectos conjuntos.
- j) Consolidar una imagen-objetivo de planeación urbana regional, e inclusive metropolitana, con la participación de las entidades involucradas, para el corto, mediano y largo plazos.

- k) Canalizar recursos al suministro de servicios básicos e infraestructura urbana en coordinación con los ayuntamientos.

Por otro lado en el siguiente rubro del Plan de desarrollo del Estado de México denominado "suelo", se ha expresado en el diagnóstico de las autoridades que la migración del campo a las ciudades ha generado un crecimiento urbano que rebasa la capacidad de las autoridades y de la sociedad para brindar opciones mínimas de bienestar. Esto ha propiciado asentamientos humanos desordenados y, en múltiples casos, de carácter ilegal.

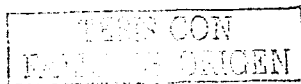
La escasez de oferta de suelo provoca, además de cifras alarmantes en la irregularidad en la tenencia de la tierra, la especulación inmobiliaria. Esto genera el crecimiento desordenado en áreas con vocación agrícola e insuficiencia en los servicios públicos.

Los asentamientos humanos irregulares en el estado, en régimen de propiedad privada, registran aproximadamente 295,300 lotes, con una superficie estimada en 3,620 hectáreas; en éstas existen aproximadamente 12 mil lotes en zonas de alto riesgo, que representan 288 hectáreas. Las invasiones y construcciones denominadas "hormiga", se han acentuado a pesar de las acciones en materia de regularización.

En el régimen social se tiene identificada una irregularidad del orden de las 6,990 hectáreas, con 326,820 lotes en proceso de regularización, mediante el proceso de expropiación. Las cifras anteriores arrojan un gran total de 622,120 lotes a regularizar, tanto de propiedad privada como social.

Ahora bien, con el propósito de dar solución a la problemática descrita el gobierno del Estado de México ha proyectado que a futuro se lleven a cabo los siguientes lineamientos:

- a) En lo referente al régimen de propiedad social, la regularización y administración de predios, que se ofertan de remanentes de



expropiaciones, serán expeditos y vinculados a los planes y programas estatales y municipales.

- b) Se contará con políticas que permitirán hacer un mejor uso del suelo y traerá como consecuencia un mejor ordenamiento urbano. En éstas se considerará el uso del suelo en función de sus cualidades productivas, de sus posibilidades de explotación o aprovechamiento óptimo y de su ubicación urbana, suburbana o rural para los fines más convenientes.
- c) Se dispondrá de políticas que continen las funciones de regulación y oferta de suelo, previendo la regularización de los asentamientos humanos.
- d) Se establecerán nuevos enfoques en la incorporación de suelo ejidal y comunal.

Así pues, bajo las anteriores disposiciones la autoridad estatal ha planteado los siguientes objetivos:

- a) Contar con la disponibilidad suficiente de oferta de suelo apto y legal para satisfacer a costos razonables, ordenada y anticipadamente, las necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional.
- b) Ampliar la oferta de suelo a precios económicos para los estratos sociales más desprotegidos.
- c) Abatir la incorporación de suelo vía irregularidad, para romper el ciclo invasión-regularización.
- d) Garantizar las mejores condiciones de participación de los núcleos agrarios en las operaciones de incorporación de suelo.
- e) Equilibrar la densidad de las áreas intraurbanas para obtener rendimientos óptimos en el uso del suelo.
- f) Regularizar los asentamientos existentes en propiedad social y privada.

En efecto, el gobierno de la Entidad ha establecido para cumplir con sus objetivos las siguientes acciones políticas:

- a) Para la prevención y control de la irregularidad, así como de la especulación con el suelo, se aplicará estrictamente la norma jurídica.
- b) El desarrollo urbano armónico ordenado y sustentable, se garantizará con el respeto a la vocación de los suelos y a los planes de desarrollo urbano.
- c) La creación de reservas territoriales será premisa fundamental en los programas de uso del suelo y de desarrollo urbano.
- d) La regularización de la tenencia de la tierra sólo procederá en predios con viabilidad para la dotación de servicios públicos y exentos de riesgos.

Para finalizar el gobierno del Estado de México tiene precisado en su Plan de Desarrollo las siguientes estrategias, a fin de dar alternativas de solución al problema del suelo en la Entidad:

- a) Se aplicará estrictamente la norma jurídica en los delitos producto de la ocupación ilegal del suelo.
- b) Se impulsará la coordinación entre los tres ámbitos de gobierno para lograr el ordenamiento y regularización en la propiedad de regímenes social y privado.
- c) Se emprenderán medidas a fin de garantizar el incremento de suelo apto para vivienda y la disminución de su costo.
- d) Se instrumentarán acciones de densificación de predios baldíos, de origen privado, factibles de desarrollo con el aprovechamiento de la infraestructura en los centros de población.
- e) Se fomentará la integración de asociaciones entre agentes productores de la oferta de suelo, empresarios inmobiliarios y propietarios para dar acceso de suelo urbanizado a la población de escasos recursos.
- f) Se integrarán reservas territoriales con predios de los programas de incorporación de suelo y de la reserva patrimonial del estado y municipios.
- g) Se fortalecerán los comités de prevención y control para inhibir la especulación del suelo y los asentamientos irregulares.

- h) Se realizarán campañas masivas de orientación para que los demandantes de suelo no adquieran lotes irregulares.¹⁰⁶

Bajo estos lineamientos, el ejecutivo estatal, con la finalidad de fortalecer el desarrollo y crecimiento de la vivienda, además de dar cumplimiento a los objetivos del Plan de desarrollo 1999-2005 que hemos abordado, ha llevado a cabo gestiones en el plano internacional y nacional, de tal suerte que el gobernador constitucional de la Entidad realizó una gira de trabajo del 11 al 15 de abril de 2001 a las ciudades de Washington y Nueva York, donde intercambio experiencias, propuso nuevos mecanismos de cooperación con organismos internacionales y realizó gestiones para beneficio de los mexiquenses en materia de desarrollo urbano.

En su visita al Banco Mundial, en Washington, se le reconoció su trabajo, transparencia y el alto nivel de profesionalismo demostrado en su administración, con respecto al crédito que le fue otorgado al Estado de México.

Al reunirse con funcionarios del Banco Mundial, el gobernador Arturo Montiel propuso un programa especial de apoyo financiero para la promoción de vivienda popular, que consistiría en la creación de un capital-semilla, recuperable al cien por ciento y reinvertido las veces necesarias para hacer frente al déficit de vivienda que registra el Estado de México. De llevarse a cabo, este programa facilitaría el acceso de los mexiquenses de menores recursos económicos a esquemas de financiamiento para obtener una vivienda digna.

Durante su visita a la capital de los Estados Unidos de Norteamérica, el gobernador Arturo Montiel Rojas gestionó ante el Banco Mundial la posibilidad de que el Estado de México se incorpore al Sistema Integrado de Planificación y Administración Urbana, mecanismo que ofrece apoyo financiero y técnico para el fortalecimiento de la hacienda municipal y la planificación urbana; cuenta con un sistema de información geográfica multinivel en materia catastral, de uso de suelo,

¹⁰⁶ Cfr. PLAN DE DESARROLLO DEL ESTADO DE MÉXICO 1999-2005.

redes de infraestructura y apartados de tipo agrícola, que facilitarían los programas y acciones gubernamentales en comunidades rurales dispersas.

En su visita a la sede de la Organización de las Naciones Unidas, en Nueva York, el gobernador Arturo Montiel Rojas se entrevistó con Jonás Ravinovitch, asesor en jefe de Desarrollo Urbano del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Ahí acordó la suscripción de un convenio de colaboración entre el Gobierno del Estado de México y el Programa de Gestión Urbana, durante la reunión del Consejo de Administración de la Asociación Mundial de Grandes Ciudades, del 6 al 9 de mayo en Río de Janeiro, Brasil. El objetivo sería promover actividades de capitalización e intercambios relacionados con la planeación y el desarrollo ordenado de las ciudades.

Por lo que respecta a las gestiones a nivel nacional, y principalmente en el Estado de México, el ejecutivo ha colaborado en los diferentes rubros del desarrollo urbano y vivienda, con la finalidad de reforzar y asegurar un crecimiento significativo principalmente en materia habitacional y bajo la regulación del régimen de propiedad en condominio.

Debemos mencionar que en fechas recientes los organismos públicos federales (SEDESOL, INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, FONHAPO), estatales y municipales del Estado de México (AURIS, ISSEMYM, CRESEM), entre otros han unido esfuerzos para analizar y estudiar las situaciones anómalas que se presentan en materia de vivienda, lo cual se suma a los proyectos de investigación de la UNAM, del IPN y de la UAEM, además del interés de empresas de la iniciativa privada como ICA y GEO.

En este tenor los principales organismos estatales de vivienda del Estado de México han celebrado convenios y acuerdos con otros organismos para unir esfuerzos tendientes a solucionar y promover alternativas viables a los problemas que presenta la vivienda en la entidad, y en especial la que se encuentra sujeta bajo el régimen de propiedad en condominio.

Ante tales acontecimientos, favorables para la entidad, AURIS (INSTITUTO DE ACCION URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL) celebró el 7 de febrero de 2000, un convenio en materia de vivienda con PROVIVAC (Promotores Industriales de Vivienda, A. C.), con la finalidad de establecer un acuerdo de colaboración en Materia de Promoción, Gestión, Producción y Obtención de Créditos para el Desarrollo de Vivienda Popular, de Interés Social y Progresiva, en el Estado de México.

En efecto, el convenio tiene por objeto que PROVIVAC apoye al Estado de México con ideas y experiencias para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda y el Instituto AURIS fomente la producción de vivienda de manera coordinada con las acciones de las dependencias estatales normativas que tienen ingerencia en las autorizaciones para desarrollos de vivienda promovidas por PROVIVAC.

Finalmente AURIS promoverá ante diversas instituciones financieras de vivienda las obtención de créditos destinados a familias de escasos recursos que requieran de habitación.

Asimismo, AURIS ha celebrado otro convenio con la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Estado de México, en fecha 22 de junio de 2000, con la finalidad principal de brindar asesoría, por parte de la Cámara de la industria de la construcción, en cuanto a los posibles materiales susceptibles de emplearse en la edificación de viviendas; intercambio informativo sobre materiales novedosos para los mismos fines; guía en la estructuración para logros constructivos y realización de proyectos de investigación en materia de vivienda en los campos administrativo, ambiental y de tecnología.

En este orden de ideas, AURIS ha celebrado otro convenio con el ISSEMYM, en fecha 4 de junio de 2001, con la finalidad de que el primero de informes concretos de superficie, ubicación, costo de adquisición y demás características de diversos predios con vocación para vivienda de su reserva territorial así como inmuebles de

su propiedad para que los grupos de trabajadores afiliados al ISSEMYM puedan ejercer su derecho de adquirir viviendas adecuadas. Por lo que respecta al segundo se comprometió a proporcionar información de tipo estadístico relativo a sus miembros afiliados e información ilustrativa en cuanto a medicina preventiva en los desarrollos habitacionales promovidos por AURIS.

Del mismo modo ISSEMYM, proporcionará ayuda, servicios y personal médico en casos de desastre en aquellos desarrollos promovidos por AURIS, preferentemente a servidores públicos del Estado de México y sus familiares que requieran de dichos servicios con carácter de urgente.

De igual forma, ISSEMYM apoyará a los servidores públicos de AURIS para que se les facilite la adquisición de vivienda promovida por ese organismo mediante créditos blandos a largo plazo y tasas razonables de interés. Invitaciones para cursos, conferencias o charlas que organice y que sean de interés de los servidores públicos de AURIS.

La política que en materia de vivienda impulsa el gobierno del Estado tiene, desde la perspectiva de las autoridades estatales, un claro contenido social, pues ante todo busca ofrecer alternativas acordes a la capacidad de ingreso de la población, para que las familias mexiquenses cuenten con una vivienda digna que asegure su bienestar.

Con este fin se han fortalecido los distintos programas en la materia y durante el primer año de gestión de Arturo Montiel Rojas, se impulsó y apoyó la producción de 50 mil viviendas que están ya terminadas, en tanto que otras 20 mil se encuentran en proceso de construcción, lo que representa la más alta producción de vivienda en todas las entidades federativas del país.

Debido a su crecimiento poblacional, el Estado de México enfrenta el reto de planear el uso del suelo, mejorar y ampliar los esquemas de financiamiento y

alentar la construcción de vivienda social, para atender la demanda que se genera sobre todo en las zonas urbanas de la entidad.

Al ser la vivienda un satisfactor que genera bienestar y da sentimiento de seguridad a quien la posee, es responsabilidad de todos procurar que su construcción sea adecuada y ordenada, por lo que el gobierno estatal deberá apoyar e impulsar la actividad de los promotores de vivienda, mediante el establecimiento de acuerdos institucionales con INFONAVIT, FOVI y SEDESOL, a efecto de atender la demanda de vivienda de tipo social.

A través del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) y de la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM), se han diseñado programas de atención para la población de menores ingresos, como son los de Mejoramiento de la Vivienda Urbana y Rural.

Se estima que el 65 por ciento de la población no tiene acceso a esquemas de financiamiento en materia de vivienda, por lo que es necesario partir del diseño de nuevos mecanismos y programas de fomento accesibles a todos los sectores.¹⁰⁷

El Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) ha realizado diversas acciones y programas con el propósito de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Estado de México; particularmente apoya económica y jurídicamente a organizaciones sociales para que cuenten con vivienda digna.

Por otro lado, desde octubre del año 2000 el Frente Nacional Revolucionario-3 (FNR-3) se incorporó al *Programa de Ahorro Previo para la Vivienda*, el cual se deriva del convenio de colaboración vigente entre AURIS y Bonos del Ahorro Nacional.

¹⁰⁷ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> Comunicado 1149. Toluca, Estado de México, 31 de agosto de 2000. NOTICIA: "ALCANZA EL ESTADO DE MÉXICO LA MAYOR PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PAÍS".

Este programa tiene como finalidad promover el ahorro entre individuos no asalariados, para que en un plazo de 6 a 12 meses reúnan el enganche que les permita acceder a un crédito para vivienda, luego entonces se han integrado 389 familias pertenecientes a dicha agrupación.

Complementariamente, en cumplimiento al compromiso del Ejecutivo estatal se apoyó al FNR-3 con asesoría para la integración de expedientes de crédito, con el objetivo de adquirir un predio ubicado en Toluca, con recursos del *Programa de Fondo de Suelo*, y a la fecha se tiene un avance de 50 por ciento.¹⁰⁸

Cabe destacar que una de las acciones llevadas a cabo por el organismo rector de la vivienda en el Estado de México AURIS, ha sido incorporar un portal electrónico en internet denominado e-urbanismo, este instrumento servirá para controlar el crecimiento, ordenar el uso de suelo y regularizar la tenencia de la tierra.

Este espacio contiene los requerimientos de infraestructura urbana para construcción de obra pública e incluso puede utilizarse para realizar los trámites administrativos correspondientes. Asimismo, este sistema electrónico es jurídicamente sustentable y de fácil acceso, ya que está compuesto de tecnología y aplicaciones, así como procesos administrativos y logísticos de atención para ciudadanos e instituciones.

El portal electrónico permite al gobierno estatal mantenerse a la vanguardia en el plano nacional en este servicio, por la incorporación de adelantos tecnológicos, ya que no se trata solamente de una página web, sino que es un espacio dinámico que facilita cualquier gestión en materia de desarrollo urbano y vivienda a los mexiquenses.

Con e-urbanismo los promotores de vivienda pueden dar seguimiento a la situación que guardan los dictámenes integrales, de factibilidad y permisos, lo que

¹⁰⁸ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> Comunicado 9832. Toluca. Estado de México. 23 de mayo de 2001. NOTICIA: "APOYA AURIS A ORGANIZACIONES SOCIALES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA".



garantiza transparencia absoluta en las gestiones que realicen para la autorización de nuevas construcciones.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de Obras Públicas, incorporó toda la información disponible en esta materia, de tal forma que quienes quieran realizar alguna transacción de compra-venta de terrenos, pueden conocer el uso de suelo de cualquier región del territorio mexiquense.¹⁰⁹

Ahora bien, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda organizó a través de sus autoridades, durante el mes de julio de 2001, diez Reuniones Regionales de Promoción de Vivienda Municipal, las cuales abarcaron, en ese entonces, a los 122 ayuntamientos del Estado de México, con cuyas autoridades se trabaja coordinadamente en el proceso de producción y autorización de nuevas casas habitación.

Con esas acciones se tuvo una participación más representativa por parte de todos los ayuntamientos del Estado de México y de expertos del ramo, con el objetivo de que fueran planeados los nuevos desarrollos habitacionales.

Se pretende que las autoridades municipales consideren la posibilidad de construir más conjuntos habitacionales en sus demarcaciones, en el seno de la subdirección operativa de AURIS que reúne a instancias de Desarrollo Urbano, Registro Público de la Propiedad, Comisión del Agua de la entidad (CAEM) y de Validad, para que no se retrasen las autorizaciones correspondientes.

Las reuniones señaladas se llevaron a cabo en Toluca, Tlalnepantla, Tianguistenco, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Ixtapaluca, Chalco, Atlacomulco, Valle de Bravo e Ixtapan de la Sal, a fin de atender las necesidades de vivienda de los habitantes de cada lugar y sistematizar el mejoramiento de vivienda rural.¹¹⁰

¹⁰⁹ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> Comunicado 905. Naucalpan, Estado de México, 2 de junio de 2001. NOTICIA: "CREA AURIS PÁGINA ELECTRÓNICA PARA CONSULTA Y ASESORIA SOBRE USOS DE SUELO EN TERRITORIO ESTATAL".

¹¹⁰ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> PÁGINA WEB DEL ESTADO MÉXICO. Comunicado 1059. Naucalpan, Estado de México, 23 de junio de 2001. NOTICIA: "FOMENTA AURIS LA CONSTRUCCIÓN Y AUTORIZACIÓN DE VIVIENDA EN LOS 122 MUNICIPIOS".

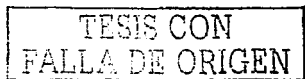
Dentro del marco institucional y del trabajo de los órganos gubernamentales, se señala que el trabajo integrado de todas las instancias y sectores de la sociedad mejorará el acceso de la población marginada a una vivienda digna. Cabe mencionar que el secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la entidad, instaló el Subcomité de Vivienda del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de México (COPLADEM), a efecto de dar soluciones a los problemas de vivienda que aqueja la Entidad.

En la instalación del Subcomité de vivienda se presentaron las nuevas políticas y programas de vivienda en el Estado de México que buscan beneficiar a la población de bajos ingresos y que coordina el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), con la participación, además, de organismos financieros, promotores, constructores, instituciones académicas y representantes municipales.

Esta reorientación de la política de vivienda del Estado de México se basa en el eje rector de Desarrollo Social y Combate a la Pobreza del Plan Estatal de Desarrollo 1999-2005, mencionado en párrafos anteriores.

Así pues, el Subcomité de Vivienda sumó aportaciones que permitirán avanzar en la ejecución efectiva de los programas estatales, en tanto que los desarrolladores reconocieron la importancia de tener un panorama integral que redunde en una oferta mayor y en la progresiva consecución de un hábitat más económico para toda la población.

Por otro lado, directivos de las Facultades de Arquitectura y de Ingeniería de la Universidad Autónoma de Estado de México (UAEM) propusieron aprovechar al máximo la capacidad y habilidades de estudiantes y magisterio a favor de la comunidad, a través de esquemas y programas participativos de vivienda en la entidad.



A su vez, académicos del "Colegio Mexiquense" se pronunciaron por realizar investigaciones que profundicen en la problemática y brindar alternativas viables para producir un hábitat propicio para el desarrollo humano. En este contexto, se destacó que el COPLADEM como ente de planificación, buscará orientar la vivienda de acuerdo a las condiciones culturales, socioeconómicas, ambientales y tecnológicas del Estado de México y sus municipios.¹¹¹

Por otro lado el Gobernador del Estado de México, en la Quinta Reunión del Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda, de fecha 18 de abril de 2002, informó que en el Estado de México se han construido 105 mil viviendas y mejorado 78 mil, además, se puso en marcha el Programa Piso Firme que beneficiará a 11 mil hogares mexiquenses, señaló que a través de los programas de vivienda se ordena el crecimiento urbano y se promueve un desarrollo sustentable, porque no es posible que las ciudades sigan creciendo de manera anárquica.

El mandatario mexiquense comparte el compromiso del gobierno federal de ofrecer casa y hogar para todas las familias, para lo cual —subrayó— se requieren mayores facultades para la redefinición de estrategias de apoyo a la vivienda, así como otorgar recursos directos a todos los organismos estatales para fortalecer sus propias actividades, en la responsabilidad de promover el desarrollo integral que demandan todos los mexicanos.

De los casi mil habitantes diarios que recibe el Estado de México, el 60 por ciento proviene de la capital del país, situación que se agudizará porque el gobierno del Distrito Federal ha cancelado provisionalmente el desarrollo de programas habitacionales de carácter popular. El Estado de México seguirá siendo la entidad con mayor demanda de vivienda, a pesar de que en 20 años se tuvo un incremento en materia de vivienda en 1.6 millones, que equivale a las existentes en ocho Estados de la República.

¹¹¹ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> Comunicado 1861. Toluca. Estado de México, 27 de octubre de 2001. NOTICIA "APROBADA LA REORIENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA PRESENTADA POR EL INSTITUTO AURIS".

Para responder a las necesidades de la población en materia de vivienda, hay que asumir un papel más activo e instrumentar una política de Estado que beneficie a todas las entidades, así como mayor coordinación entre los sectores financieros, de la construcción y las instituciones federales, además de llevar a cabo una redefinición del papel de los organismos que dirigen.

Se deben impulsar mecanismos de ahorro con propuestas habitacionales, para que la población de menores recursos tenga acceso a vivienda digna, pues es impostergable realizar verdaderos programas de simplificación y desregulación que disminuyan los costos indirectos a los constructores, garantizando la certificación en la construcción de vivienda, para que tengan durabilidad, seguridad y la calidad que merecen los mexicanos.

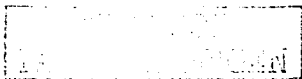
Por otra parte, en este proceso de planeación de desarrollo urbano sustentable se requiere definitivamente convertir a las ciudades en verdaderos espacios habitables, cada vez más humanos, ya que uno de los mayores retos del desarrollo social y humano, es ofrecer una vivienda digna y decorosa.

A la fecha, se cuenta con 115 planes de desarrollo municipal, además hay sanciones de carácter penal a quienes vendan terrenos de manera irregular.

El desarrollo anárquico de la urbanización lo tiene que ordenar el gobierno, a través de la coordinación de esfuerzos entre la Federación, los Estados y Municipios.

Actualmente, a nivel nacional, existen 22.3 millones de hogares, sin embargo, se cuenta con 21.9 millones de unidades de viviendas, ubicadas en 800 mil hectáreas. Sin duda, es obvio que el reto del gobierno en todos sus niveles es enorme porque el número de hogares se duplicará en los próximos 30 años; es decir, 800 mil por año, y existen 900 mil familias que no tienen una vivienda digna, además de que 3 millones de casas que se tienen que mejorar.

El director general del Instituto de Acción Urbana e Integración Social del Estado de México, AURIS, ha precisado que cada año en el Estado de México se



incrementa la población en 300 mil habitantes y hoy se cuenta con más de 13 millones de mexiquenses, de los cuales dos terceras partes de la población económicamente activa del Estado, tiene ingresos inferiores a 2.5 salarios mínimos.

Agregó que hay que reponer o mejorar alrededor de 500 mil viviendas y anualmente se producen cerca de 110 mil viviendas formales. Señaló que se reportan 195 mil viviendas con piso de tierra. Mencionó que para resolver la problemática que se registra en la entidad y en todo el país, se tiene como objetivos, mejorar estrategias, reducir trámites, apoyar a los demandantes de bajos ingresos, promover el arraigo en sus localidades de nuestros paisanos, abaratar el costo final de la vivienda, crear fondos de suelo y promover el ahorro familiar y cumplir con los planes de desarrollo urbano, para abatir las causas y efectos de la pobreza.¹¹²

Como hemos visto uno de los organismos estatales que apoyan al gobierno es el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), éste atiende como hemos dicho la construcción de viviendas en zonas rurales y urbanas, con el objetivo de servir a los núcleos sociales de bajo poder adquisitivo y evitar especulaciones que pudieran trastornar el equilibrio económico, la correcta planeación y el control del crecimiento.

La reorientación de los objetivos en política de vivienda en la entidad se basan en promover la integración social a partir del desarrollo comunitario, de una vivienda digna, que propicie mejores condiciones de vida, y que sirvan de apoyo social a las personas de bajos ingresos.

El Estado de México se constituye en promotor de vivienda y no en ejecutor, por lo que su misión principal es lograr la integración familiar y de la comunidad; por tal

¹¹² Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> PAGINA WEB DEL GOBIERNO DEL ESTADO. Comunicado 755. Toluca, Estado de México, 18 de abril de 2002. NOTICIA: "QUINTA REUNION DE LAS COMISIONES ESTATALES DE VIVIENDA", DISCUSOS DEL GOBERNADOR DEL ESTADO DE MEXICO, DEL TITULAR DE AURIS, Y DEL TITULAR DE CONAFOVI.

motivo, el Gobierno del Estado de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, participa en los procesos de formulación de planes de desarrollo urbanos y regionales, permitiendo de esta manera la regulación del territorio e impulsando nuevas áreas para el crecimiento económico y urbano.¹¹³

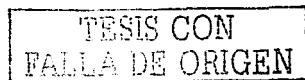
A través de los programas de reingeniería administrativa y de fortalecimiento de las Subcomisión Operativa de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda, se atiende el reordenamiento de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, con la finalidad de simplificar y agilizar los trámites para autorizaciones.

Como parte de las acciones para generar suelo para la vivienda de interés social, popular o residencial, las autoridades han emitido autorizaciones de subdivisión y lotificación en condominio o de predios, con base en el Código Administrativo, en interrelación con los ayuntamientos, a través de sus organismos operadores de agua municipal, Catastro, Registro Público de la Propiedad, Ecología y Protección Civil.

Como hemos visto son muchas las gestiones jurídicas, sociales, económicas y políticas que en el Estado de México llevan a cabo sus autoridades con la finalidad de dar respuesta pronta y rápida a los problemas que aquejan en materia de vivienda a los mexiquenses, obviamente incluidos aquellos que se encuentran viviendo en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; los hechos y obras realizadas hasta el momento auguran un buen inicio de trabajo en esta entidad federativa que seguramente se irá perfeccionando y ajustando a las necesidades sociales, lo cual permite vislumbrar un Gobierno más comprometido con su gente.

Atento a los puntos vertidos en párrafos anteriores el gobierno del Estado de México se ha dado a la tarea, de acuerdo a su Plan de Desarrollo 1999-2005, de

¹¹³ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> PAGINA WEB DEL GOBIERNO DEL ESTADO. Comunicado 2149. Toluca, Estado de México, 23 de diciembre de 2001. NOTICIA: "IMPULSA AURIS LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ZONAS RURALES Y URBANAS".



actualizar el marco jurídico que rige a esa Entidad Federativa con la finalidad de tratar de resolver los problemas de diversa índole que aquejan a sus habitantes, entre ellos la vivienda que se encuentra sujeta al régimen de propiedad en condominio.

En este tenor, el Ejecutivo del Estado de México envió a la LIV Legislatura local las iniciativas de Ley de los ordenamientos legales que requieran inmediata actualización, tal fue el caso del Código Civil, su reglamento condominal y el Código de Procedimientos Civiles, con la finalidad de responder a las necesidades actuales de la sociedad y contar con instrumentos modernos, eficientes y eficaces que regulen los derechos y las obligaciones de la materia en el orden privado de las personas, sus bienes y sus relaciones.¹¹⁴

Así pues, en la primera etapa de modernización de los marcos jurídicos que rigen la propiedad en condominio, se creó la Ley que regula el régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México y el Código Administrativo, de los cuales hemos hablado en apartados temáticos anteriores.

Del mismo modo, como parte de la segunda etapa de la modernización del marco jurídico de la entidad mexiquense, se aprobó la creación de un nuevo Código Civil y un nuevo Código de Procedimientos Civiles, de los cuales hemos hecho referencia.

Consideramos desde nuestro punto de vista, que la propuesta de actualización de los diversos ordenamientos, que se habían mantenido sin reformas o modificaciones en décadas está acorde parcialmente con algunos requerimientos actuales de la población mexiquense, y con ellos se complementó la modernización del marco jurídico de la entidad, que fue relevante durante este periodo del gobierno local.

¹¹⁴ Cfr. <http://www.edomexico.gob.mx/> FEBRERO DE 2002. DE LA PAGINA WEB DEL GOBIERNO DEL EDO. MEX. PODER EJECUTIVO. BUSCAR PAGINA. LIC. ARTURO MONTIEL ROJAS GOBERNADOR DEL EDO. MEX. NOTICIA "NUEVAS REFORMAS EN EL MARCO JURÍDICO DEL ESTADO DE MÉXICO".

No obstante, hay que reconocer la labor que desarrolló la LIV Legislatura Estatal al haber contribuido de manera participativa y activa en la actualización de las diversas leyes que rigen a la Entidad; así como la colaboración destacada de autoridades estatales del Poder Ejecutivo y Judicial, municipales, académicos e investigadores que aportaron significativamente a la creación del nuevo marco jurídico estatal.

La sociedad espera que en un futuro las autoridades gubernamentales del Estado de México, no dejen en el olvido, como ya sucedió durante el siglo XX, la actualización permanente de las leyes y el constante monitoreo de los problemas que aquejan a los mexiquenses, pues, en caso contrario los problemas seguirán suscitándose de igual forma, y de nada habría servido el esfuerzo realizado durante esta gestión estatal; para ello se requiere el compromiso de gobernantes y autoridades, que estén conscientes de la importante función social que es servir a la sociedad.

Sin embargo, nuestra investigación de campo —encuestas y entrevistas— realizadas en la Entidad Mexiquense a condóminos y residentes que viven en unidades habitacionales reguladas por el régimen de propiedad en condominio, a oficiales conciliadores y calificadoros de diversos municipios, a autoridades municipales, a funcionarios de diversas dependencias del Estado, a jueces del ramo civil y a diputados del Congreso Local, nos demuestra que la legislación condominal actual no ha sido conocida del todo en la Entidad, y que su contenido legal presenta deficiencias, fallas y lagunas, situaciones que seguramente causarán incertidumbre y problemas, principalmente, a los condóminos y residentes que se encuentra bajo esta modalidad de la propiedad.

La problemática jurídica y social de las nuevas disposiciones de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, se podrá observar en diversos rubros y aspectos, tales como:

- a) La asamblea;
- b) El administrador;

- c) Las obligaciones y derechos de los condóminos;
- d) Las obligaciones y derechos de los residentes;
- e) Los bienes comunes;
- f) La propiedad exclusiva;
- g) Las infracciones;
- h) Las sanciones;
- i) Las funciones de las autoridades municipales;
- j) El reglamento general;
- k) El reglamento interior;
- l) El procedimiento para la solución de las controversias;
- m) Los recursos;
- n) Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras;
- o) Los centros de mediación y conciliación;
- p) La difusión de los preceptos legales.

Ahora bien, con los antecedentes señalados en este apartado temático, y tomando en consideración el número de Municipios con que cuenta el Estado de México (124), su población total (13, 083, 359), los planes estatales-regionales de vivienda (Valle de Cuautitlan-Texcoco y Valle de Toluca), y los municipios con mayor concentración poblacional (Ecatepec 12.37, Nezahualcóyotl 9.35, Naucalpan 6.55 y Toluca 5.08), se procedió a la elaboración de una encuesta que estableciera preguntas directas y de fácil respuesta por parte de los condóminos y residentes, de tal suerte que ambas fueran significativas y trascendentes para la investigación en comento, en tal virtud se crearon 16 cuestionamientos y una clave de respuestas, mismos que, desde nuestro particular punto de vista, reflejan los aspectos más importantes de la vida condominal, luego entonces, estos nos permitirán confrontar los resultados que se obtengan con las hipótesis planteadas al inicio de la investigación.

Por lo manifestado en el presente apartado temático, se presentan a continuación la encuesta y clave de respuestas:

**ENCUESTA A PERSONAS QUE VIVEN EN CONDOMINIOS VECINALES EN
DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO**

1. Aproximadamente, ¿cuánto tiempo tiene viviendo en este condominio?
_____ años _____ meses
2. Antes de adquirir el condominio, ¿en qué entidad federativa vivía?
EDO. MEX. _____ D.F. _____ OTRAS _____
3. ¿Cómo adquirió el condominio donde vive?
Contado _____ Crédito _____ Arrendamiento _____ Otro _____
4. Si la respuesta anterior fue crédito ¿Qué institución lo otorgó?
INFONAVIT _____ FOVISSSTE _____ FOVI/SHF _____ FONHAPO _____ BANCOS _____
5. ¿Considera diferente vivir en condominio en comparación con otro tipo de vivienda?
SI _____ ES IGUAL _____ NO SABE _____
6. ¿Ha tenido problemas con sus vecinos condominales?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
7. ¿Qué tipos de problemas ha tenido?
Económicos _____ Socio-Culturales _____ Jurídicos _____
8. ¿Se reúnen en asambleas los condóminos y residentes para tratar los problemas del condominio?
SI _____ NO _____ NO SABE _____
9. ¿Conoce el reglamento interno del condominio?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
10. ¿Ha tenido que recurrir a alguna autoridad para solucionar los problemas del condominio?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
11. ¿Han solucionado sus problemas condominales las autoridades a las que ha recurrido?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
12. ¿Sabe de la existencia de una Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
SI _____ NO _____
13. ¿Las autoridades estatales o municipales le informaron sobre foros y reuniones para manifestar sus problemas referentes al condominio y ser tomados en cuenta para su solución?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
14. ¿Sabía que hubo recientemente reformas y modificaciones a las normas que rigen el condominio en el Estado de México?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____
15. ¿Considera que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México dará alternativas de solución a los diversos problemas condominales?
SI _____ NO _____ NO SABE _____
16. ¿Cree que es importante conocer la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
SI _____ NO _____ NO CONTESTO _____

**CLAVE DE RESPUESTAS DE LA ENCUESTA A PERSONAS QUE VIVEN EN
CONDOMINIOS VECINALES EN EL ESTADO DE MÉXICO**

PREGUNTAS

OPCIONES DE RESPUESTA

1	1.= Un mes a un año 2.= Un año un mes a dos años 3.= Dos años un mes a tres años 4.= Tres años un mes a cuatro años 5.= Cuatro años un mes a cinco años 6.= Más de 5 años.		
2	1 EDO.MEX.	2 D.F.	3 OTRAS
3	1 Contado	2 Crédito	3 Arrendamiento 4 Otro
4	1 INFONAVIT	2 FOVISSSTE	3 FOVI/SHF 4 FONHAPO 5 BANCOS
5	1 SI	2 NO	3 ES IGUAL
6	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
7	1 ECONOMICOS	2 SOCIO-CULTURALES	3 JURÍDICOS
8	1 SI	2 NO	3 NO SABE
9	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
10	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
11	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
12	1 SI	2 NO	
13	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
14	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ
15	1 SI	2 NO	3 NO SABE
16	1 SI	2 NO	3 NO CONTESTÓ

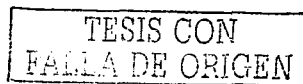
Cabe hacer notar que el instrumento mostrado —encuesta— fue aplicado a un total de 1000 personas, las cuales se encuentran habitando, en calidad de condóminos o residentes, condominios en los Municipios que presentan las mayores concentraciones de población en el Estado, tal es el caso de Ecatepec de Morelos, Nezahualcóyotl, Naucalpan de Juárez y Toluca.

En esta tesis se realizaron 250 encuestas por cada uno de los Municipios señalados, de tal suerte que el levantamiento de la información se llevó a cabo en diversas unidades habitacionales y fraccionamientos que se encuentran sujetos al régimen de propiedad a estudio.

El muestra seleccionado en esta investigación se conoce como el intencional o selectivo, su procedimiento consistió en aceptar del universo total, objeto de estudio, un parte representativo del mismo, de tal suerte que se tomara en cuenta el criterio del investigador, el cual sin lugar a dudas fue el de elegir a aquellas personas, mayores de edad, que pudieran dar respuesta a las preguntas sin trabas, de manera fácil y rápida; logrando completar la muestra de 250 encuestas por Municipio.

Desde nuestra perspectiva con este tipo de muestreo se intentó tener representatividad del universo estudiado, no obstante, posee el defecto de que la información compilada solamente es válida para la muestra realizada en la investigación.

Así pues, de las encuestas y del levantamiento de la información realizados a condóminos y residentes de las diversas unidades habitacionales y fraccionamientos regidos por el régimen de propiedad en condominio, de los municipios de Ecatepec de Morelos, Nezahualcóyotl, Naucalpan de Juárez y Toluca, se obtuvieron los siguientes resultados:



**ENCUESTA DE PERSONAS QUE VIVEN EN CONDOMINIOS VECINALES EN
DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO
(CIFRAS)**

PREGUNTA	1	2	3	4	5	6	7
1	30	38	171	230	194	337	1000
2	300	450	250	0	0	0	1000
3	20	800	90	90	0	0	1000
4	610	169	135	53	33	0	1000
5	598	246	156	0	0	0	1000
6	900	56	44	0	0	0	1000
7	300	600	100	0	0	0	1000
8	600	300	100	0	0	0	1000
9	200	700	100	0	0	0	1000
10	570	330	100	0	0	0	1000
11	50	791	159	0	0	0	1000
12	500	500	0	0	0	0	1000
13	48	802	150	0	0	0	1000
14	56	784	160	0	0	0	1000
15	37	231	732	0	0	0	1000
16	507	294	199	0	0	0	1000
TOTALES	5326	7091	2646	373	227	337	16000

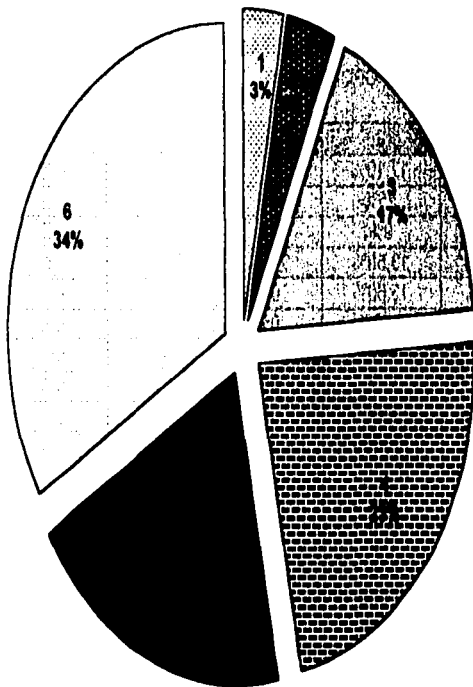
TESIS CON
 FALTA DE ORIGEN

**ENCUESTA DE PERSONAS QUE VIVEN EN CONDOMINIOS VECINALES EN
DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO
(PORCENTAJES)**

PREGUNTA	1	2	3	4	5	6	TOTALES
1	3.00%	4%	17.10%	23%	19.40%	33.70%	100%
2	30%	45%	25%	0%	0%	0%	100%
3	2%	80%	9%	9%	0%	0%	100%
4	61%	16.90%	13.50%	5.30%	3.30%	0%	100%
5	59.80%	24.60%	15.60%	0%	0%	0%	100%
6	90%	5.60%	4.40%	0%	0%	0%	100%
7	30%	60%	10%	0%	0%	0%	100%
8	60%	30%	10%	0%	0%	0%	100%
9	20%	70%	10%	0%	0%	0%	100%
10	57%	33%	10%	0%	0%	0%	100%
11	5%	79.10%	15.90%	0%	0%	0%	100%
12	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
13	4.80%	80.20%	15%	0%	0%	0%	100%
14	5.60%	78.40%	16%	0%	0%	0%	100%
15	3.70%	23.10%	73.20%	0%	0%	0%	100%
16	50.70%	29.40%	19.90%	0%	0%	0%	100%

GRÁFICA No.1
ENCUESTA

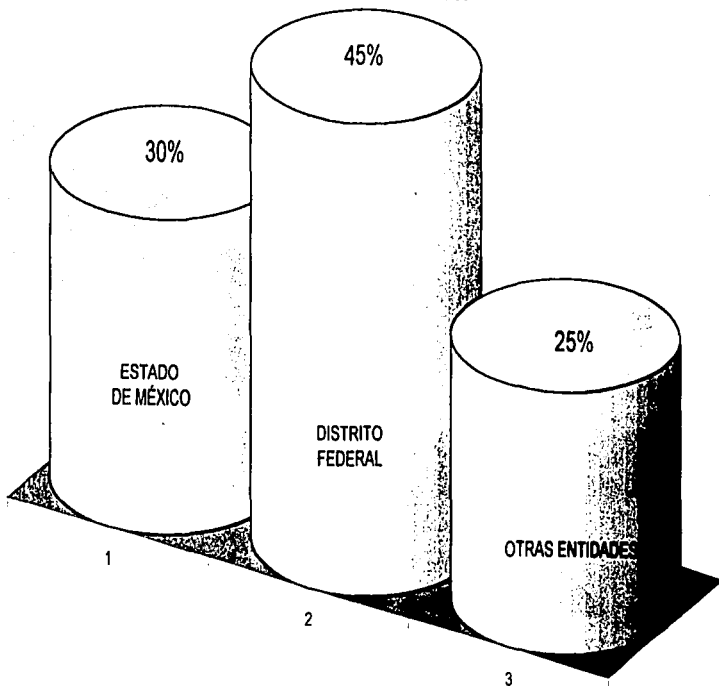
¿ CUÁNTO TIEMPO TIENE VIVIENDO EN ESTE CONDOMINIO?



- 1= UN MES A UN AÑO
- 2= UN AÑO UN MES A DOS AÑOS
- 3= DOS AÑOS UN MES A TRES AÑOS
- 4= TRES AÑOS UN MES A CUATRO AÑOS
- 5= CUATRO AÑOS UN MES A CINCO AÑOS
- 6= MÁS DE CINCO AÑOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

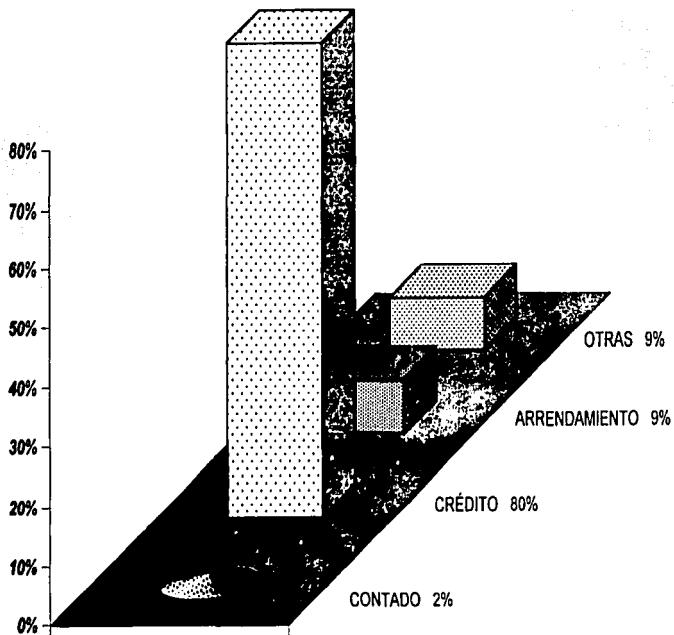
GRÁFICA No. 2
ENCUESTA
ANTES DE ADQUIRIR EL CONDOMINIO ¿EN QUÉ ENTIDAD
FEDERATIVA VIVÍA?



411

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 3
ENCUESTA
¿ CÓMO ADQUIRIÓ EL CONDOMINIO DONDE VIVE?

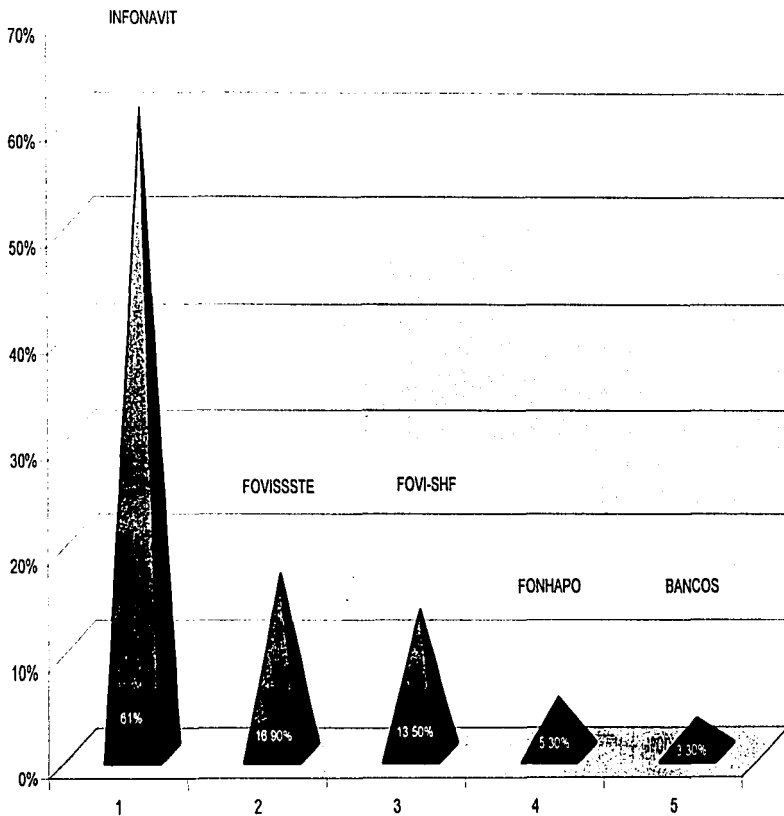


1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 4 ENCUESTA

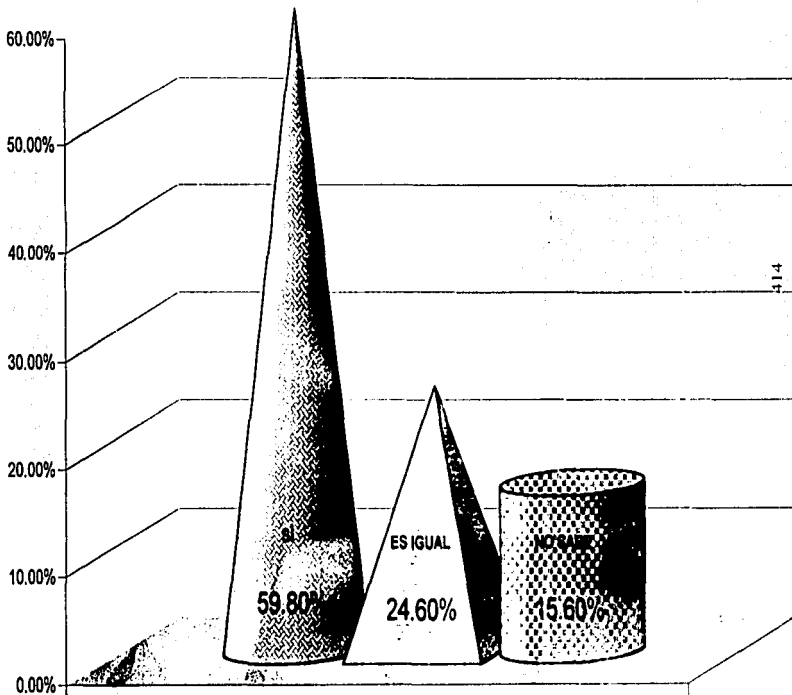
¿QUÉ INSTITUCIÓN LE PROPORCIONÓ EL CRÉDITO?



TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 5
ENCUESTA

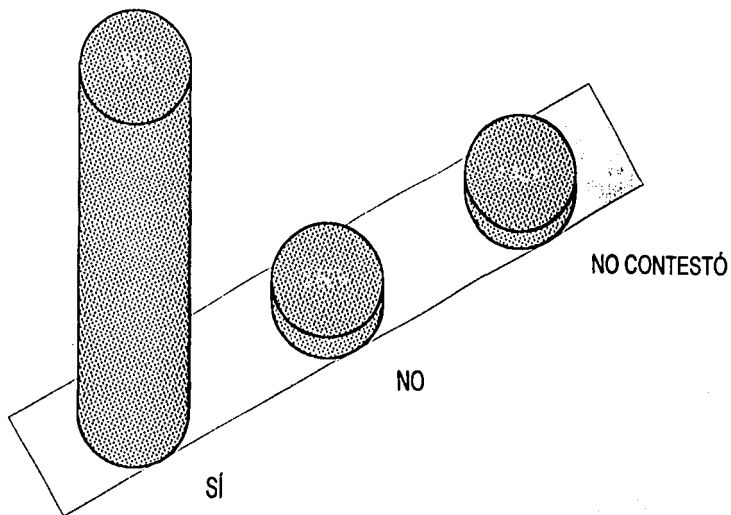
**¿CONSIDERA DIFERENTE VIVIR EN CONDOMINIO EN
COMPARACIÓN CON OTRO TIPO DE VIVIENDA?**



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 6
ENCUESTA

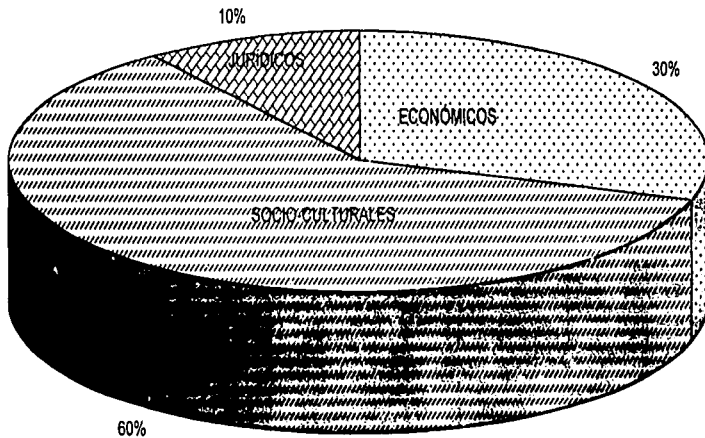
¿HA TENIDO PROBLEMAS CON SUS VECINOS CONDOMINALES?



415

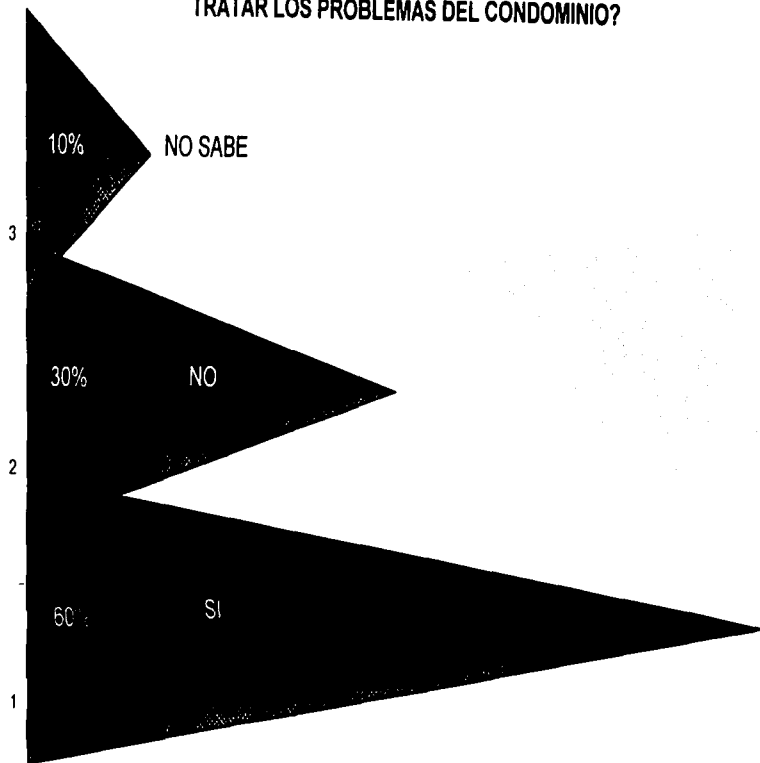
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 7
ENCUESTA
¿QUÉ TIPOS DE PROBLEMAS HA TENIDO?



GRÁFICA No.8
ENCUESTA

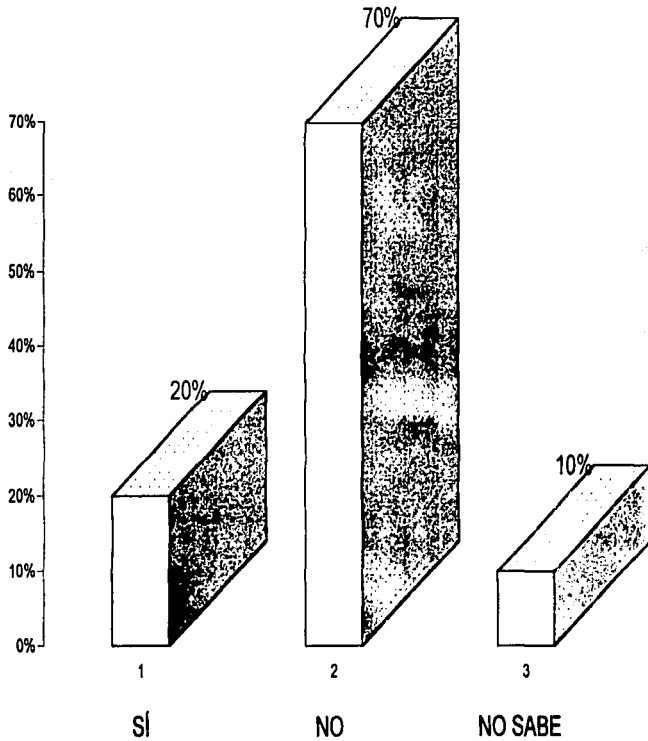
¿SE REUNEN EN ASAMBLEAS LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES PARA
TRATAR LOS PROBLEMAS DEL CONDOMINIO?



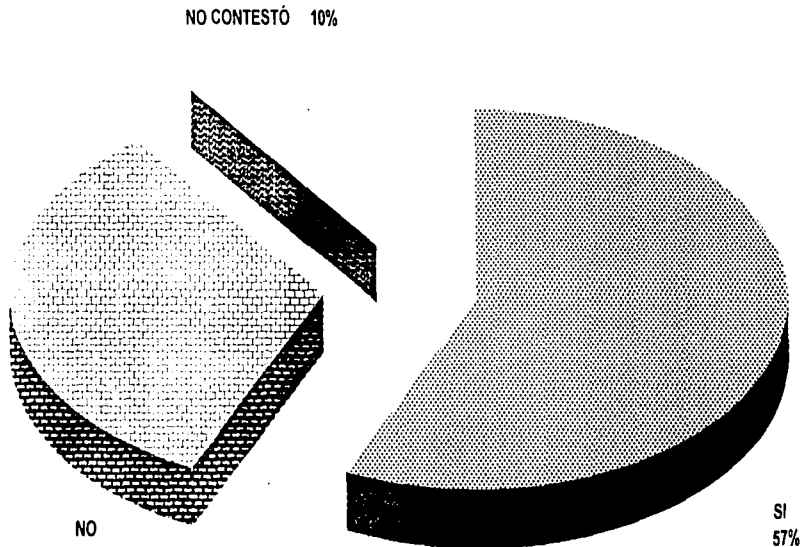
417

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 9
ENCUESTA
¿CONOCE EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO?



GRÁFICA No.10
ENCUESTA
¿RECURRIÓ A ALGUNA AUTORIDAD PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS
DEL CONDOMINIO?

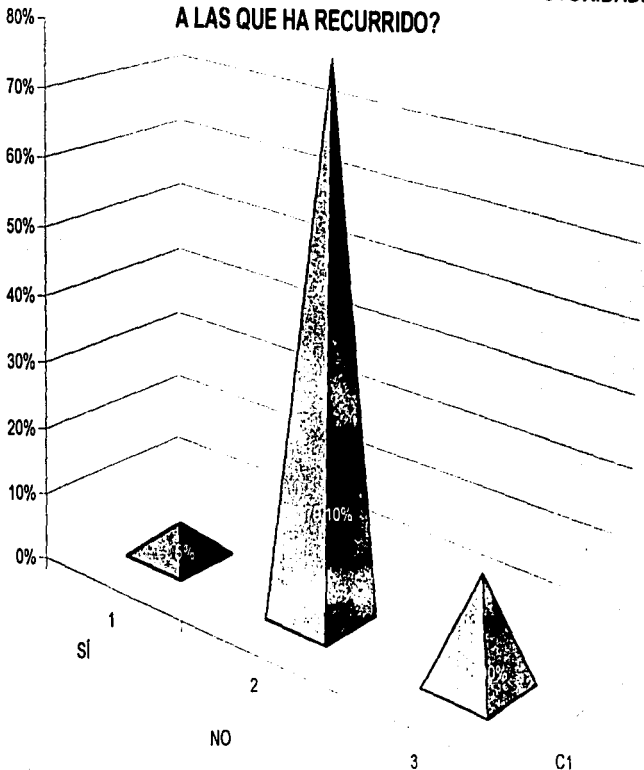


614

TESIS CON
VALIA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 11
ENCUESTA

¿HAN SOLUCIONADO SUS PROBLEMAS CONDOMINALES LAS AUTORIDADES
A LAS QUE HA RECURRIDO?

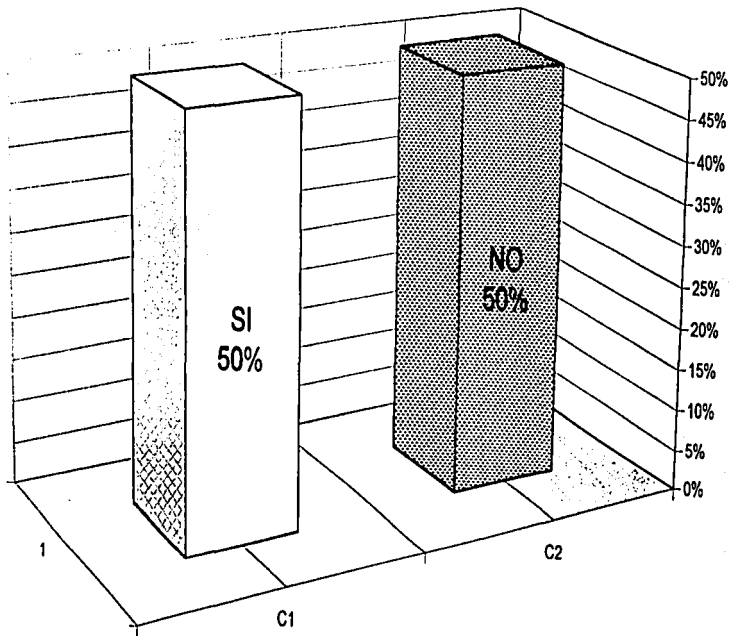


TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 12

ENCUESTA

¿SABE DE LA EXISTENCIA DE UNA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO?

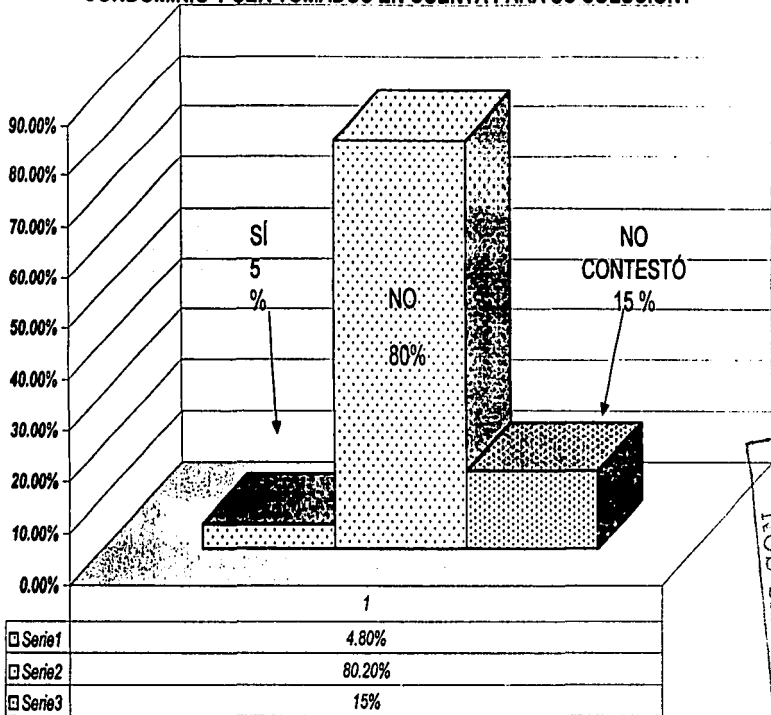


421

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 13
ENCUESTA

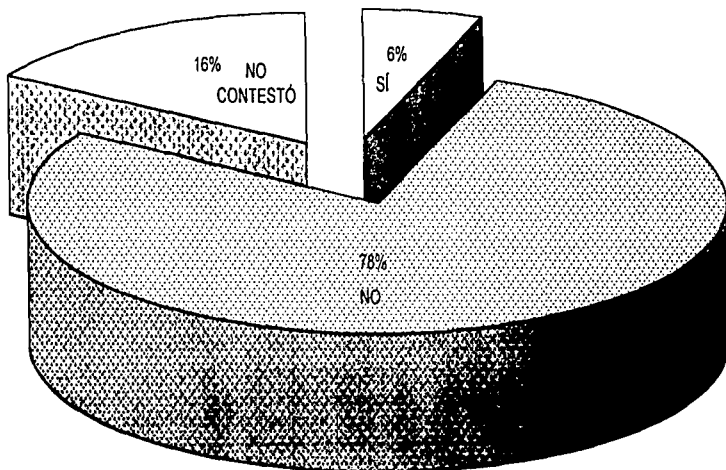
¿LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES LE INFORMARON SOBRE FOROS Y REUNIONES PARA MANIFESTAR SUS PROBLEMAS REFERENTES AL CONDOMINIO Y SER TOMADOS EN CUENTA PARA SU SOLUCIÓN?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 14
ENCUESTA

¿SABÍA QUE HUBO RECIENTEMENTE REFORMAS Y MODIFICACIONES A LAS
NORMAS QUE RIGEN EL CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO?

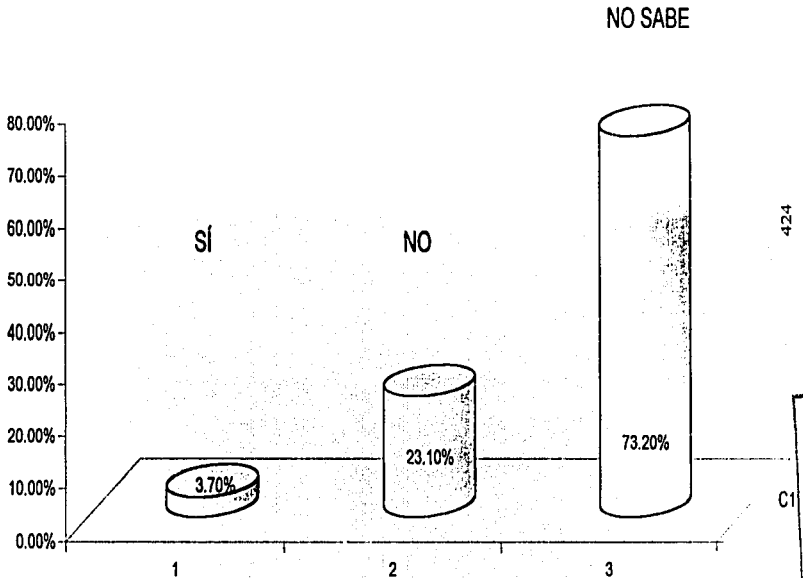


423

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 15
ENCUESTA

¿CONSIDERA QUE LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN EN PROPIEDAD EN
CONDominio EN EL ESTADO DE MÉXICO DARÁ ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN
A LOS PROBLEMAS CONDOMINALES?



424

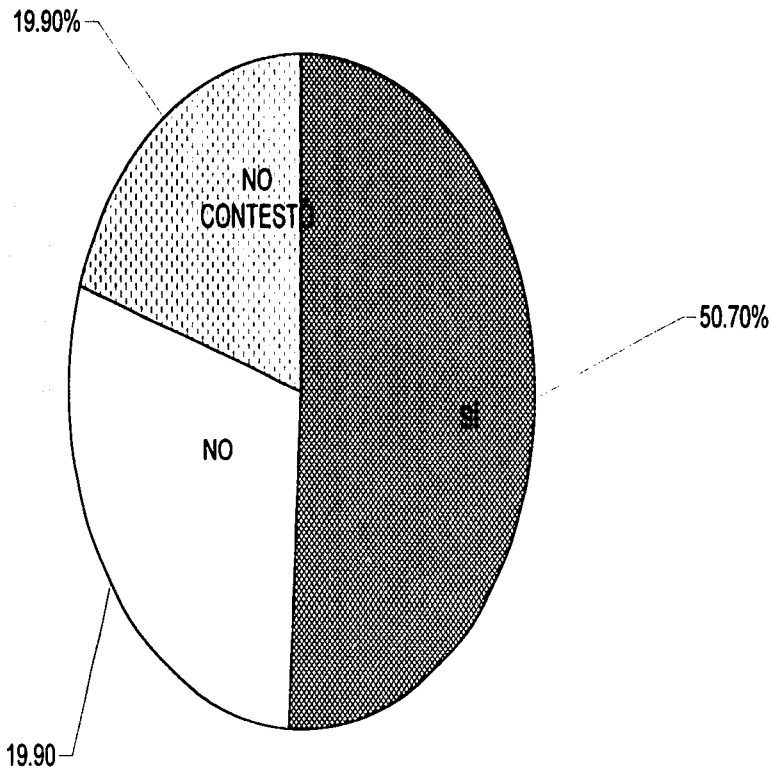
C1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 16

ENCUESTA

¿CREE QUE ES IMPORTANTE CONOCER LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO?



425

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Del análisis de interpretación de los resultados obtenidos en la encuesta realizada podemos mencionar y deducir lo siguiente:

- En la pregunta 1 la mayoría de las personas encuestadas tiene viviendo más de dos años en el condominio, lo que nos permite deducir que la relación entre condóminos no es tan breve en cuanto a tiempo, y por lo tanto, saben y conocen lo que es vivir bajo ese régimen de propiedad.
- Por lo que respecta a la pregunta 2, se encontró que la distribución de la población que habita en esos condominios son originarios del Distrito Federal y del Estado de México, lo que nos indica que la mayoría de la población asentada en el territorio mexiquense es de esas dos entidades federativas, sin descartar que también existe migración de otros Estados.
- En lo que toca al cuestionamiento 3 se observa que el 80% de la población que adquirió su condominio lo obtuvo vía crédito, lo que reafirma que la situación en cuanto a la facilidad de flujo de efectivo por parte de las instituciones que financian créditos se está reflejando en el crecimiento de vivienda.
- La pregunta 4 nos refleja que el INFONAVIT es el que mayor número de créditos de vivienda está otorgando bajo la modalidad del régimen de propiedad en condominio, en virtud del 61% obtenido durante el muestreo, siguiéndole el FOVISSSTE con un 16.9% y FOVI/SHF, FONHAPO Y BANCOS con un bajo porcentaje cada uno.
- El cuestionamiento 5 nos establece, en los resultados obtenidos, que las personas encuestadas consideran, en casi un 60%, que si es diferente vivir en condominio en comparación con otra forma o tipo de vivienda; en esta tesitura un porcentaje menor de encuestados consideraron que es igual (24.60%); del mismo modo otros individuos mencionaron en un bajo porcentaje (15.60) que no sabían dado que siempre han vivido bajo ese régimen condominal.
- Ahora bien, la pregunta 6 nos permite deducir que las personas que viven en condominio, sin lugar a dudas, tienen problemas con sus vecinos

condominales, afirmación que sustentamos en virtud de que de los mil encuestados el 90% contestó que sí, el 5.60% que no y el 4.40% no contestó.

- ✓ Por lo que respecta a la interrogante 7 se puede observar que el mayor porcentaje de problemas se presenta en el rubro socio-cultural, toda vez que los encuestados se manifestaron por esta problemática en un 60%, dejando a los aspectos económicos en el segundo lugar con el 30% y en tercero a los problemas jurídicos con el 10%. Así pues, podemos observar de la información levantada que el mayor número de problemas se presenta en la interrelación de vecinos.
- ✓ El cuestionamiento señalado con el número 8 nos maneja que efectivamente los condóminos y residentes por lo regular se reúnen en asambleas para tratar los problemas del condominio, afirmación que encuentra sustento dado que el 60% de las personas encuestadas así lo manifestó, dejando solamente un 30% a los que no se reúnen y un 10% a las personas que no saben. De lo anterior se deduce que no obstante las diferencias que existen entre los condóminos y residentes que habitan los condominios estos han buscado los espacios para hacer del conocimiento de todos los involucrados las problemáticas a efecto de buscar alternativas de solución.
- ✓ En la pregunta 9 se encontró que un 70% de los encuestados no conocen el reglamento interno del condominio, un 20% si lo conoce y un 10% no contestó, ante tal información es indispensable que las autoridades gubernamentales empiecen a trabajar al respecto, con la finalidad de que se puedan evitar conflictos por la falta de conocimiento, de tal suerte que se propicie una cultura preventiva y no correctiva.
- ✓ Por lo que corresponde al cuestionamiento señalado con el número 10, los condóminos y residentes afirman, en un 57%, haber asistido ante la presencia de una autoridad para resolver sus problemas, mientras que un 33% no acudió a ellas y un 10% decidió no contestar; bajo estos lineamientos podemos pensar que las autoridades gubernamentales deben

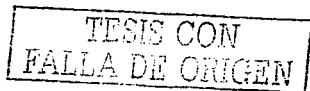
trabajar en este rubro, a efecto de que exista la confianza necesaria por parte de los condóminos y residentes, para que se puedan buscar alternativas o tratar de solucionar la problemática en sus instancias.

- Y En cuanto al planteamiento enunciado con el número 11, nos encontramos que un 79.10% de las personas encuestadas piensa que las autoridades no son capaces de resolver las problemáticas que tienen, un 5% piensa que si las resuelve y un 15.9 % no contestó, de esta información podemos interpretar que las autoridades deben tener cuidado en este renglón, toda vez que se requiere una notable y significativa impartición de justicia, además del mejoramiento de la imagen, con el propósito de cambiar la opinión de la población.
- Y En lo que toca al cuestionamiento señalado con el número 12 podemos manifestar que los porcentajes son iguales, en cuanto a que las personas encuestadas expresan en un 50% que si conocen la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, luego entonces el otro 50% señaló que no la conoce; de esta información podemos argumentar que las autoridades gubernamentales deben dar mayor difusión al texto legal, así como de su contenido, con la finalidad de que las personas que viven bajo esa modalidad de la propiedad la conozcan.
- Y Ahora bien, el planteamiento número 13 nos demuestra en el análisis, que las autoridades gubernamentales hicieron una convocatoria deficiente de los foros y reuniones de trabajo que se llevaron a efecto para poder mejorar la normatividad condominal, pues, de la información recabada un 80.20% de la población encuestada manifestó que no se le informó o convocó para tal efecto, un 4.80% dijo que si y un 15.90% decidió no contestar; luego entonces las autoridades deben realizar campañas de difusión que sean eficaces con el propósito de que haya una significativa participación de la población involucrada.
- Y La pregunta 14 nos expresa que la población encuestada desconoce las reformas o modificaciones que se llevo a cabo a la normatividad del

régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, esto es así dado que el 78.40% de la población encuestada contestó que no sabía de ellas, un 5.60% dijo que si tenía conocimiento y un 16% decidió no contestar; de lo anterior se puede interpretar que las autoridades han tenido deficiencias en cuanto a la difusión del nuevo texto legal y su contenido, por lo tanto, se deben avocar a corregir las fallas, a efecto de que los involucrados la conozcan a la brevedad, de tal suerte que se fomente una cultura preventiva y no correctiva.

- Por lo que respecta a la interrogante marcada con el número 15 se puede argumentar que no sorprende el alto porcentaje que señala que los condóminos y residentes no saben si la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio dará alternativas de solución a sus problemáticas, pues, podemos argumentar, de este análisis, que si las autoridades no se han encargado de difundir el texto legal es lógico pensar que hay desconocimiento de la misma entre la población, por lo tanto, el 73.20% da sustento a lo manifestado. Cabe mencionar que un bajo porcentaje del 3.70% contestó que si dará alternativas de solución y un 23.10% que no.
- Finalmente, la pregunta señalada con el número 16 nos mostró que las personas encuestadas en un 50.70% creen que si es importante conocer la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, un 29.40% señaló que no y un 19.90% no contestó; en tal virtud se interpreta que la población verdaderamente está interesada en que se conozca y difunda el ordenamiento jurídico en comento.

En este orden de ideas y siguiendo con la investigación de campo, se elaboró un cuestionario que fuera aplicado en su totalidad a autoridades estatales y municipales del Estado de México, luego entonces se entrevistó a servidores públicos del poder ejecutivo, legislativo y judicial de la entidad federativa a estudio, con la finalidad de que nos respondieran catorce cuestionamientos, que desde nuestro particular punto de vista son significativos e importantes para la investigación en comento.



Cabe mencionar que las respuestas obtenidas en la entrevista fueron, en gran medida, gracias a la paciencia, amabilidad y cortesía con que nos conducimos durante el periodo de investigación, de tal suerte que pudimos concertar citas con diversos funcionarios y autoridades, los cuales, en la mayoría de las situaciones, amablemente accedieron a recibirnos y a proporcionarnos la información requerida, sin embargo, en algunos casos nos condicionaron a que la entrevista, nombre y cargo fuera confidencial y que sólo se manejara la información recabada para efectos de nuestro trabajo.

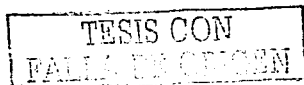
Por lo apuntado, el cuestionario mencionado fue aplicado, en la modalidad de entrevista, a 25 personas que conocen y tienen relación directa, en su campo laboral y profesional, sobre los diversos aspectos del régimen de propiedad en condominio, principalmente, en los Municipios que presentan las mayores concentraciones de población en el Estado, tal es el caso de Ecatepec de Morelos, Nezahualcóyotl, Naucalpan de Juárez y Toluca.

En esta tesitura se entrevistó a tres diputados de la legislatura local; a dos funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de Obras Públicas; a tres funcionarios del organismo de vivienda denominado AURIS; a cinco jueces del ramo civil; a dos directores municipales de catastro y a diez oficiales conciliadores calificados, todos ellos con jurisdicción y competencia en el Estado de México.

Por las razones vertidas y los antecedentes enunciados se presenta el cuestionario que sirvió de base y sustento para las diversas entrevistas, así como los resultados obtenidos durante el levantamiento de la información, en cifras y porcentajes, los cuales, sin lugar a dudas, permitirán vislumbrar y dilucidar, en parte, las interrogantes que con respecto a la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México se tuvieron durante el desarrollo de la investigación.

ENTREVISTA A ESPECIALISTA QUE TIENE RELACIÓN DIRECTA SOBRE LOS ASPECTOS QUE CONFORMAN LA VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

1. ¿Cuál es su cargo laboral?
2. ¿A qué dependencia o institución pertenece?
3. ¿Considera que el régimen de propiedad en condominio resuelve el problema de escasez de vivienda en México?
4. ¿Cuáles son las ventajas del régimen de propiedad en condominio?
5. ¿Conoce la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
6. ¿Considera que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México tiene deficiencias, lagunas o fallas?
7. ¿Cuáles son las fallas y deficiencias que presenta la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
8. ¿Ha habido aplicación, en casos concretos, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México en la dependencia donde labora?
9. ¿Ha habido difusión de la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México en la dependencia donde trabaja?
10. ¿Las autoridades le han proporcionado cursos o talleres de capacitación sobre la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
11. ¿Considera que debe existir una infraestructura administrativa que supervise, difunda, oriente y aplique la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
12. ¿Considera que la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México dará alternativas de solución viables a los condóminos y residentes?
13. ¿Está de acuerdo con las disposiciones legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?
14. ¿Qué propondría para mejorar el texto legal de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México?



**ENTREVISTA A ESPECIALISTAS QUE TIENEN RELACIÓN DIRECTA
SOBRE LOS ASPECTOS QUE CONFORMAN LA VIVIENDA BAJO LA
MODALIDAD DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
(CIFRAS)**

1	3	2	3	5	2	10	25
2	5	3	5	12	0	0	25
3	16	7	2	0	0	0	25
4	14	6	5	0	0	0	25
5	16	9	0	0	0	0	25
6	13	6	6	0	0	0	25
7	14	6	3	2	0	0	25
8	16	4	5	0	0	0	25
9	10	9	6	0	0	0	25
10	3	16	6	0	0	0	25
11	19	2	4	0	0	0	25
12	5	17	3	0	0	0	25
13	5	5	12	3	0	0	25
14	5	15	5	0	0	0	25
TOTALES	144	107	65	22	2	10	350

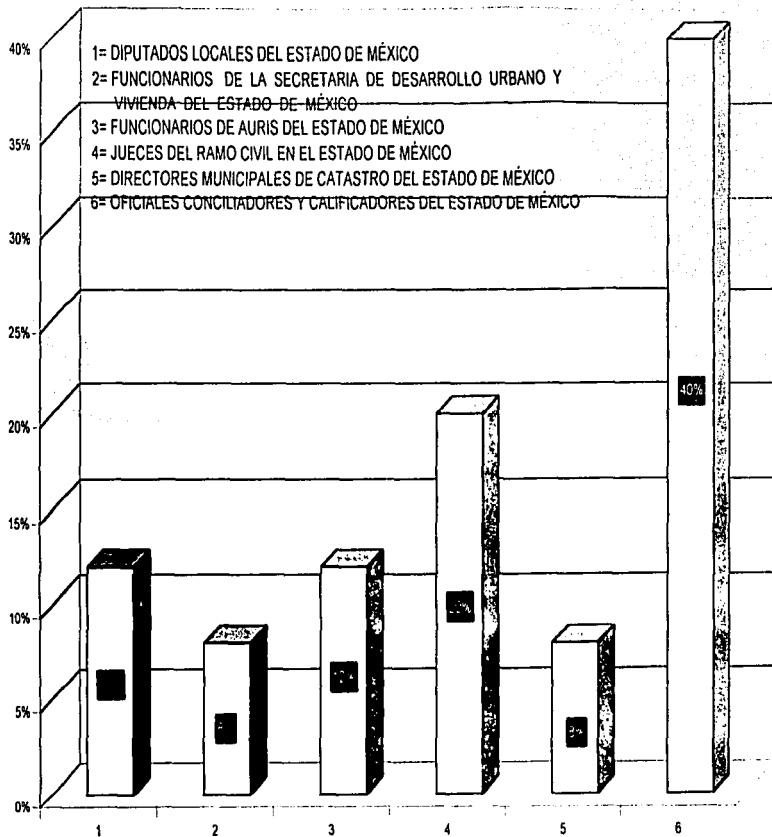
**ENTREVISTA A ESPECIALISTAS QUE TIENEN RELACIÓN DIRECTA
SOBRE LOS ASPECTOS QUE CONFORMAN LA VIVIENDA BAJO LA
MODALIDAD DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
(PORCENTAJES)**

PREGUNTAS	1	2	3	4	5	6	TOTAL
1	12%	8%	12%	20%	8%	40%	100%
2	20%	12%	20%	48%	0%	0%	100%
3	64%	28%	8%	0%	0%	0%	100%
4	56%	24%	20%	0%	0%	0%	100%
5	64%	36%	0%	0%	0%	0%	100%
6	52%	24%	24%	0%	0%	0%	100%
7	56%	24%	12%	8%	0%	0%	100%
8	64%	16%	20%	0%	0%	0%	100%
9	40%	36%	24%	0%	0%	0%	100%
10	12%	64%	24%	0%	0%	0%	100%
11	76%	8%	16%	0%	0%	0%	100%
12	20%	68%	12%	0%	0%	0%	100%
13	20%	20%	48%	12%	0%	0%	100%
14	20%	60%	20%	0%	0%	0%	100%

153

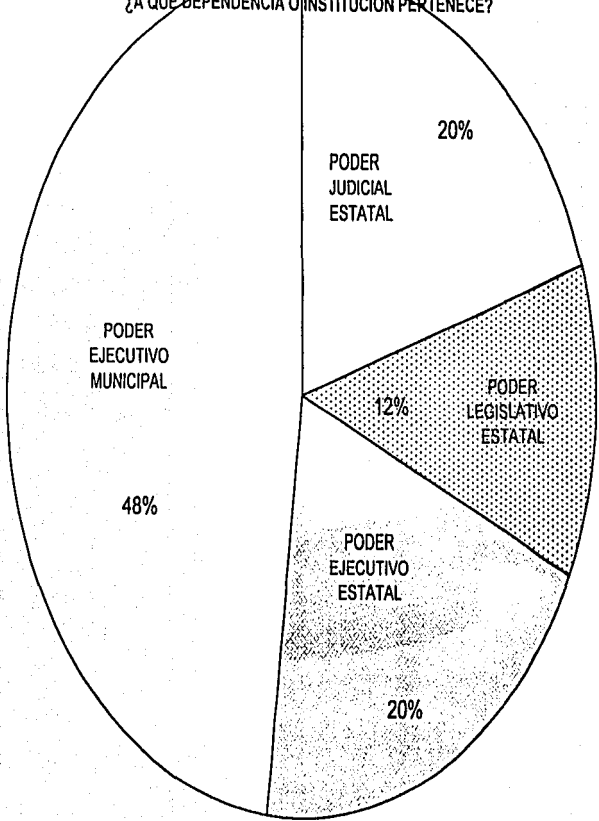
TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 1
 ENTREVISTA
 ¿CUÁL ES SU CARGO LABORAL?



TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

¿A QUÉ DEPENDENCIA O INSTITUCIÓN PERTENECE?

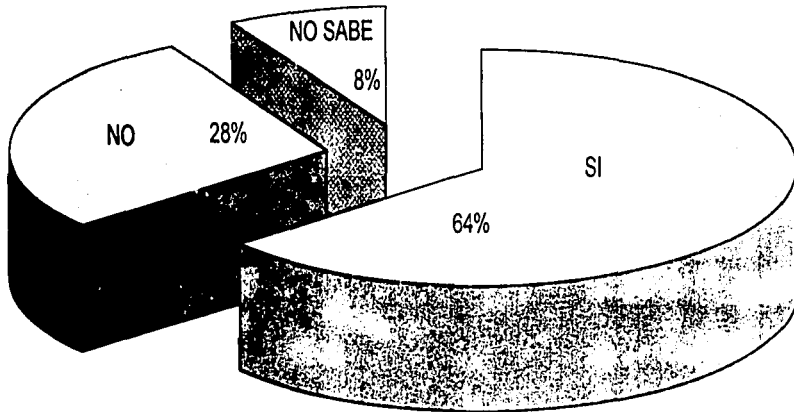


435

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 3
ENTREVISTA

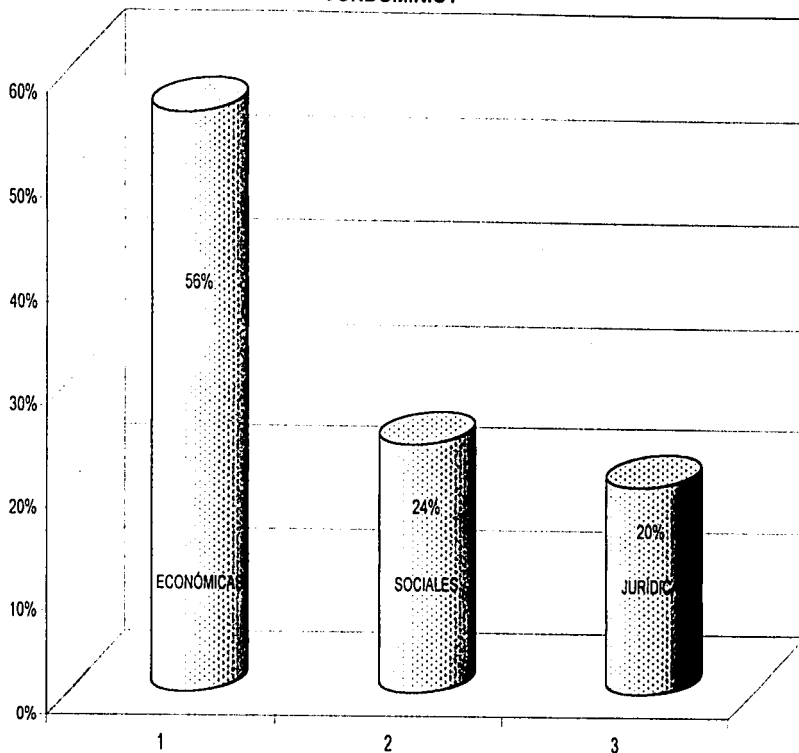
¿CONSIDERA QUE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO RESUELVE
EL PROBLEMAS DE ESCASEZ DE VIVIENDA EN MÉXICO?



436

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

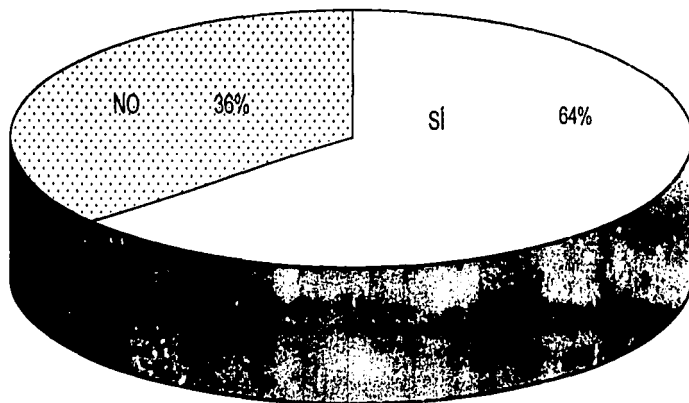
GRÁFICA No. 4
ENTREVISTA
¿CUÁLES SON LAS VENTAJAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO?



437

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

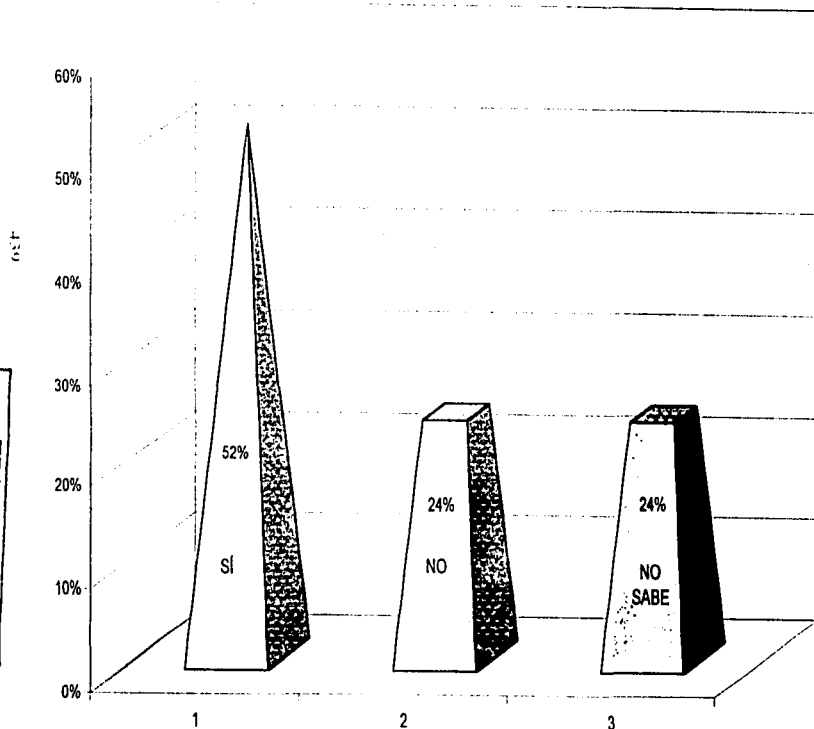
GRÁFICA No. 5
ENTREVISTA
¿CONOCE LA NUEVA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio EN EL ESTADO DE MÉXICO?



GRÁFICA No. 6

ENTREVISTA

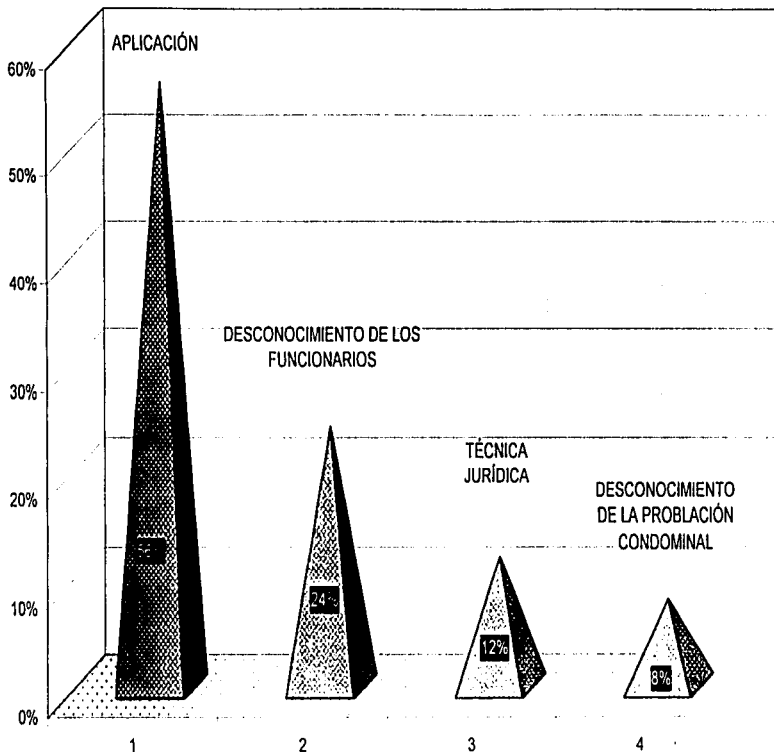
¿CONSIDERA QUE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO TIENE DEFICIENCIAS, LAGUNAS O FALLAS?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 7
ENTREVISTA

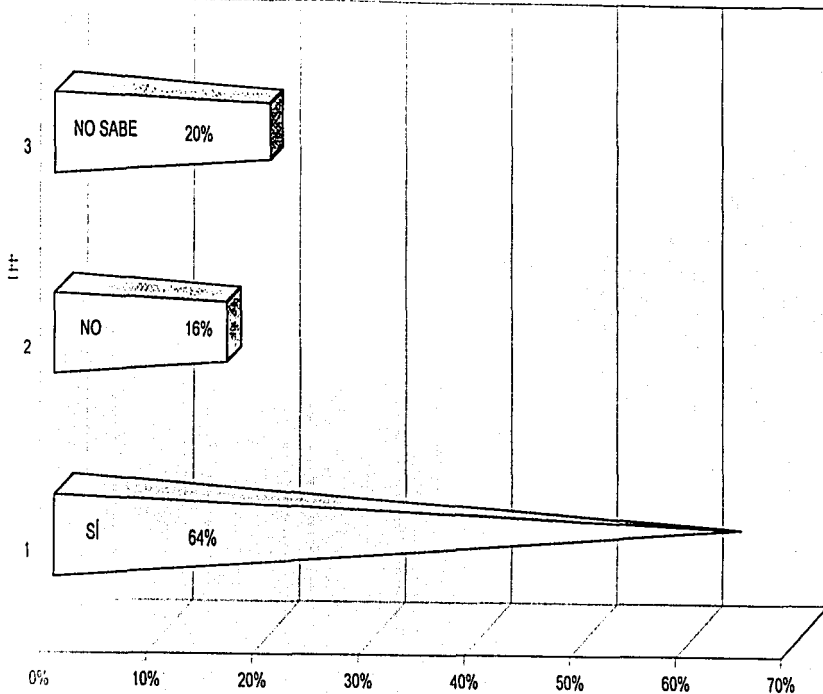
¿CUÁLES SON LAS FALLAS O DEFICIENCIAS QUE PRESENTA LA LEY QUE
REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE
MÉXICO?



TESIS CON
FALLA DE OMCEN

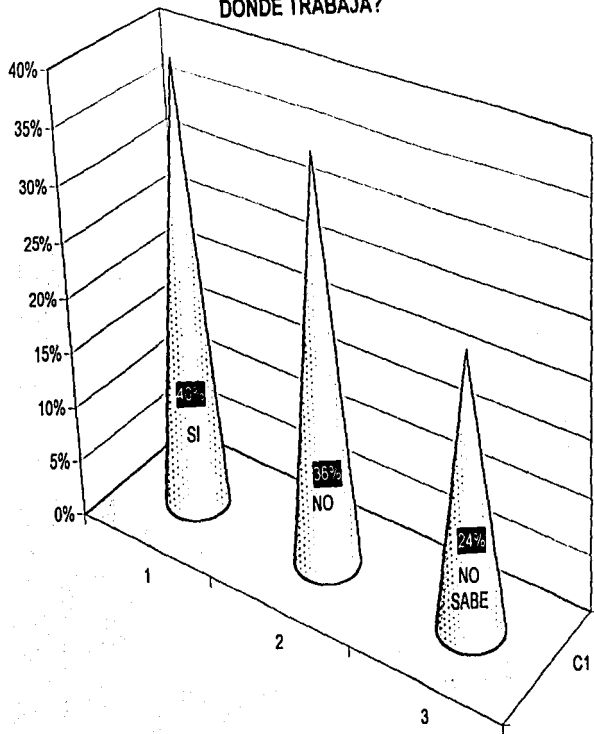
GRÁFICA No. 8
ENTREVISTA

¿HA HABIDO APLICACIÓN, EN CASOS CONCRETOS, DE LA LEY QUE REGULA EL
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO EN LA
DEPENDENCIA DONDE LABORA?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

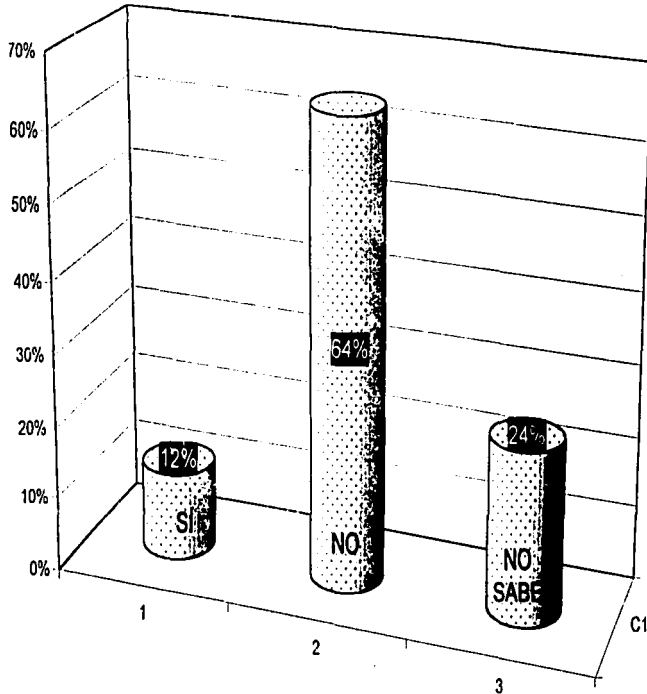
¿HA HABIDO DIFUSIÓN DE LA NUEVA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO EN LA DEPENDENCIA DONDE TRABAJA?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 10
ENTREVISTA

¿LAS AUTORIDADES LE HAN PROPORCIONADO CURSOS O TALLERES DE
CAPACITACIÓN SOBRE LA NUEVA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO?

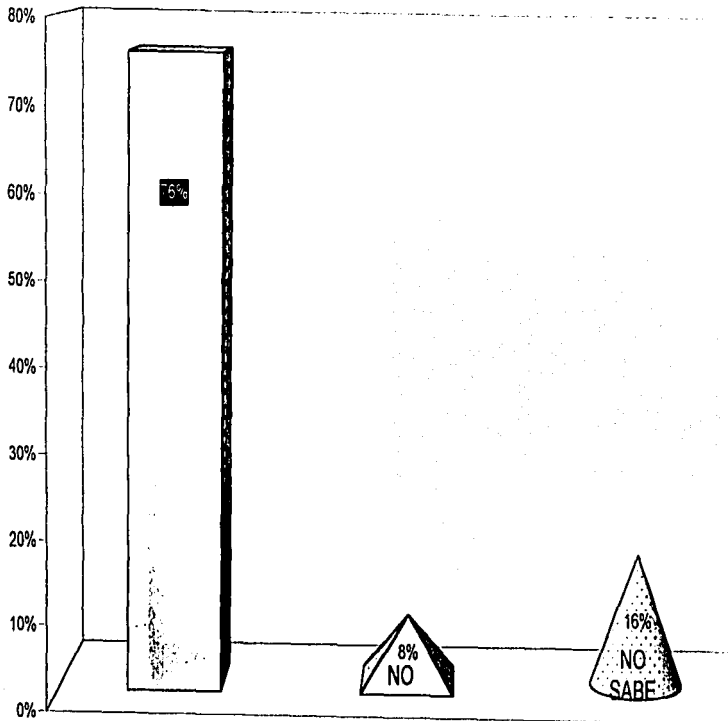


TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

114

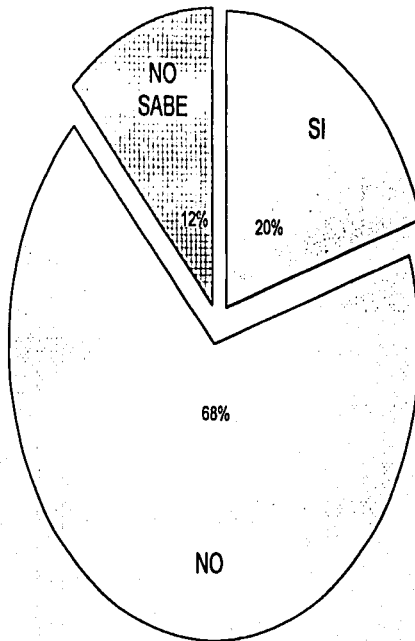
GRÁFICA No. 11
ENTREVISTA

¿CONSIDERA QUE DEBE EXISTIR UNA INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA
QUE SUPERVISE, DIFUNDA, ORIENTE Y APLIQUE LA LEY QUE REGULA EL
RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

¿CONSIDERA QUE LA NUEVA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO DARÁ ALTERNATIVAS DE
SOLUCIÓN VIABLES A LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES?

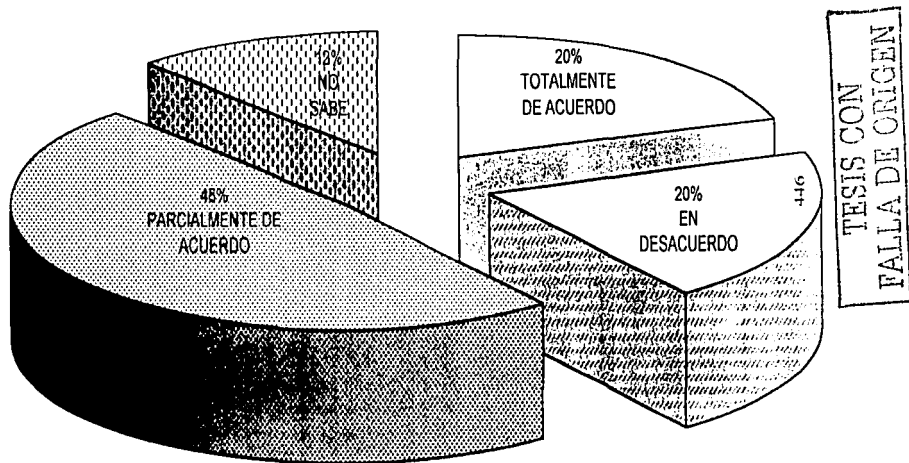


445

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRÁFICA No. 13
ENTREVISTA

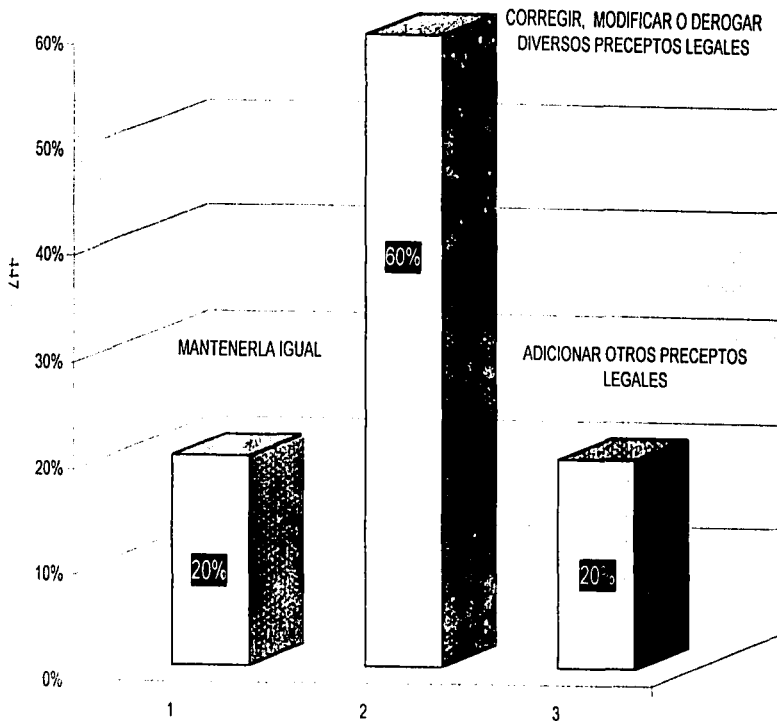
¿ESTÁ DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA LEY QUE
REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE
MÉXICO?



GRAFICA NO. 14

ENTREVISTA

¿QUÉ PROPONDRÍA PARA MEJORAR EL TEXTO LEGAL DE LA LEY QUE
REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE
MÉXICO?



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Ahora bien, después de haber revisado los datos e información estadística que arrojaron las veinticinco entrevistas realizadas a los especialistas, que se encuentran relacionados en su campo laboral con el régimen de propiedad en condominio, se puede observar claramente lo siguiente:

- ❖ En la pregunta 1 se muestra que quienes contestaron el cuestionario fueron tres diputados locales; dos funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; tres funcionarios del organismo de vivienda denominado AURIS; cinco jueces del ramo civil; dos directores municipales de catastro y diez oficiales conciliadores calificadoros, todos ellos con jurisdicción y competencia en el Estado de México.
- ❖ El cuestionamiento marcado con el número 2 permite ver que las dependencias o instituciones a las que pertenecen los entrevistados en porcentaje son las siguientes: Poder Ejecutivo Municipal (48%), Poder Ejecutivo Estatal (20%), Poder Judicial Estatal (20%) y Poder Legislativo Estatal (12%).
- ❖ Por lo que respecta a la interrogante señalada con el número 3, se puede dilucidar que la mayoría de los entrevistados coincide en un 64% que el régimen de propiedad en condominio sí resuelve el problema de la escasez de vivienda en México, no así un 28% que contestó que no lo resuelve y un 8% que consideró que no sabe.
- ❖ En lo que toca a la pregunta 4 del cuestionario en comentario, sin lugar a dudas, se puede mostrar que los especialistas coinciden en que las ventajas del régimen de propiedad en condominio son económicas, pues, el 56% sostiene tal afirmación, sin embargo, hubo un 24% que señaló que las ventajas son sociales y un 20% manifestó que son jurídicas.
- ❖ Asimismo, el cuestionamiento número 5 nos permite vislumbrar que la mayoría de los entrevistados sí conoce la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, en virtud del 64% obtenido en las estadísticas, no obstante, el 36% mencionó desconocerla por muy diversas circunstancias.

- ❖ En efecto, la interrogante marcada con el número 6 nos permite afirmar que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México si tiene deficiencias, dado que los entrevistados coincidieron en un 52%, sin embargo, hubo criterios que establecieron que no tiene deficiencias y algunos otros que no sabían, ambas alcanzaron un 24%.
- ❖ Así también, podemos observar de la pregunta señalada con el número 7 que las fallas o deficiencias de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México son principalmente de aplicación por parte de las autoridades, toda vez que coincidieron en esa postura un 56% de las personas entrevistadas, no obstante, se manejaron otros criterios como fue el de desconocimiento de los funcionarios, el cual alcanzó un 24% en la estadística, otro fue el de la técnica jurídica en la redacción del texto legal, el cual tuvo un 12% y por último el desconocimiento de la población condominal, el cual obtuvo 8% del total.
- ❖ En esta tesitura, el cuestionamiento estipulado con el número 8 nos permite afirmar que si ha habido aplicación a casos concretos en la dependencia donde labora de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, dado que 64% de la población entrevistada contestó que afirmativamente, pero se advierte que la estadística que un 20% no sabe y un 16% no ha tenido aplicación en sus actividades.
- ❖ Del mismo modo, la interrogante planteada con el número 9 nos permite afirmar que si ha habido difusión en la dependencia donde trabaja de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, en virtud del 40% obtenido en la estadística, sin embargo, existe un 36% que nos dice que no y un 24% que no sabe.
- ❖ En este orden e ideas, la pregunta designada con el número 10 nos muestra que en su mayoría las personas entrevistadas no han recibido cursos o talleres de capacitación sobre la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, dado que lo anterior es sustentado con el 64% del total de la población entrevistada, no obstante, un 24% no sabe y un 12% manifestó que sí.

- ❖ Así pues, en lo que toca a la interrogante número 11 podemos observar que un 76% de los entrevistados expresó que sí considera que debe existir una infraestructura administrativa que supervise, difunda, oriente y aplique la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México; cabe apuntar que hubo un 16% que consideró que no sabe y un 8% que señaló que no.
- ❖ Ahora bien, la pregunta designada con el número 12 del cuestionario en comento nos permite afirmar que los entrevistados coincidieron en un 68% que la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México no dará alternativas de solución a los condóminos y residentes; resultando relevante el 20% que considera que sí y el 12% que manifestó que no sabe.
- ❖ Por lo que respecta al cuestionamiento marcado con el número 13 se puede dilucidar que un 48% de los entrevistados coinciden en señalar que están parcialmente de acuerdo con las disposiciones legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, sin embargo, existe un 20% que está totalmente de acuerdo, también existe otro 20% que está en desacuerdo y un 12% que expresó claramente que no sabe.
- ❖ Para concluir, la interrogante número 14 nos permite expresar que un 60% de la población entrevistada coincide en corregir, modificar o derogar diversos preceptos legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, a efecto de mejorar el texto legal, no obstante, se manejaron otros criterios que propusieron mantenerla igual, y también que se adicionara otros preceptos legales, ambas posturas obtuvieron cada una un 20% en la estadística.

Ahora bien, podemos finalizar este apartado temático afirmando que los resultados obtenidos durante la investigación permitieron comprobar las hipótesis planteadas en la investigación.

Sin duda alguna, las encuestas y las entrevistas realizadas nos permiten concluir que la nueva Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México tiene deficiencias, lagunas o fallas en sus preceptos legales, por tal motivo será difícil que este ordenamiento jurídico pueda dar solución a los diversos problemas que tienen las personas que se encuentran sujetas a esta modalidad de la propiedad.

En esta tesis se comprueba fehacientemente la primer hipótesis principal que se planteó al inicio de la investigación, pues, los resultados obtenidos así lo demuestran.

Por otro lado, cabe destacar que la información recabada en las técnicas de investigación de campo, también nos permitieron deducir que existe desconocimiento de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México por parte de condóminos, residentes y autoridades, luego entonces, sin lugar a dudas muchos de sus preceptos jurídicos no tendrán la aplicación y eficacia, que el gobierno estatal espera, en la diversa y compleja problemática condominal de la entidad.

Bajo estos argumentos consideramos que la segunda hipótesis estructurada, al inicio de la presente investigación, ha sido plenamente comprobada, toda vez que los resultados estadísticos así lo demuestran.

Por lo anterior, consideramos pertinente que en un futuro las autoridades gubernamentales realicen una investigación más profunda de los problemas que aquejan a los condóminos y residentes que se encuentran sujetos al régimen en comento, con la finalidad de estar más ajustados a las necesidades sociales y no cometer errores en la redacción de los textos legales; además éstas deben dar una difusión más amplia de los contenidos jurídicos, a efecto de que cualquier ordenamiento sea conocido, no sólo por los interesados sino también por las autoridades que lo aplicarán.

4.5 CRÍTICAS Y PROPUESTAS A LAS NUEVAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES EN EL ESTADO DE MÉXICO REFERENTES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Por lo expuesto, en el apartado temático anterior, con respecto a los resultados obtenidos de la investigación de campo realizada y de las conclusiones arrojadas en la investigación documental, hemos considerado necesario proponer algunas reformas, adiciones o modificaciones a los preceptos legales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, mismos que pudieran dar paso u origen a dificultades y problemas futuros en la convivencia diaria de los condóminos y residentes, para tal efecto se realizará una crítica y análisis de los apartados y preceptos legales que consideramos deficientes, o bien, acertados, de tal suerte que externaremos nuestro punto de vista sobre cada uno de ellos con el firme propósito de dar alternativas de solución, para el caso de la deficiencia, laguna u oscuridad de la Ley. En este orden de ideas se propondrá un mejoramiento al ordenamiento jurídico en base a lo observado, analizado y criticado, toda vez que la investigación de campo nos refleja de manera precisa y verídica la realidad que se vive bajo este régimen de propiedad, la cual si bien es cierto no fue realizada en toda la Entidad, también lo es que lo realizado refleja cierta tendencia que puede considerarse confiable.

Bajo estos argumentos consideramos que la actual legislación que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México ha actualizado el contexto jurídico anterior (reglamento), sin embargo, como nada es perfecto, hemos detectado algunos detalles y deficiencias en sus preceptos jurídicos que afectarán sin lugar a dudas a los condóminos y residentes.

Así pues, desde nuestro particular punto de vista consideramos adecuado que se agreguen al artículo 6 de la Ley en comento definiciones de lo que debemos entender por los tipos habitacional progresivo, de interés social, popular, medio,

residencial, industrial o agroindustrial, residencial alto y campestre, de abasto, comercio, servicios y mixto, en virtud de que esta tipología adopta, en muchas ocasiones, el régimen de propiedad en condominio. Hay que mencionar que los diferentes tipos descritos los encontramos en otros ordenamientos jurídicos como es el Código Financiero y el Código Administrativo de la Entidad Federativa a estudio, de tal suerte que podría ser considerada la tipología descrita y mencionada en la Ley condominal remitiendo al jurista a los ordenamientos legales invocados.

En otro orden de ideas cabe mencionar que acertadamente los diputados de la Legislatura Local del Estado de México regularon, en la fracción IV del artículo 5, que se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio por disposición testamentaria cuando se ajuste a las normas de desarrollo urbano, tal situación es adecuada dado que anteriormente se constituía el régimen en comento contraviniendo la legislación administrativa del Estado, pues, había que cumplir lo que hubiera dispuesto el de cujus en su testamento aun violando preceptos jurídicos sobre medidas, espacios y lineamientos administrativos, lo cual ocasionaba irregularidad en la constitución del régimen condominal.

Por otra parte hemos considerado que se agreguen al artículo 9 de la Ley a estudio, dos fracciones más, mismas que deberán ser cumplidas de manera expresa en la escritura pública que constituya el régimen de propiedad en condominio, en esta tesitura deberá señalarse en una fracción el establecimiento de zonas, instalaciones o adecuaciones para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble condominal, tal y como lo establece la fracción XIX, del artículo 3 de la LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS que señala "El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos garantizarán la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad". En este orden de ideas, la segunda fracción que agregaríamos al precepto jurídico mencionado deberá señalar la obligación de los condóminos de contratar una

póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, si bien es cierto que una de las fracciones del artículo 9 de la ley, habla de las pólizas de fianza o hipoteca que deben exhibir los constructores, para responder de los vicios ocultos, también lo es que los condóminos deben asegurar su patrimonio con una póliza de seguro contra cualquier imprevisto natural o humano, supuesto que en la práctica si se exige por parte de los promotores, constructores, inmobiliarias, consorcios, sofoles o instituciones bancarias a los futuros condóminos, debido a que en su mayoría son inmuebles de interés social.

En otro orden de ideas no estamos de acuerdo con la disposición contenida en el artículo 12 de la Ley en estudio, dado que este precepto solamente permite la modificación del régimen de propiedad en condominio si se han enajenado todas las partes de la propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas o enajenarlas a una sola persona, atento a lo anterior consideramos prudente que se modifique la Ley y permita que la modificación se realice por mayoría, en virtud de que es muy difícil consensar con todos condóminos, pues, en ocasiones hay condominios que tienen una población condominal bastante grande, y en la cual muy difícilmente se alcanzaría la totalidad para modificar el régimen, por lo que se propone que cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acuerde en asamblea general extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirían de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio. De igual forma la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordaría en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

De igual forma se propone la creación de una fracción más al artículo 20 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de México, donde

se prohíba a los condóminos derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo establecido en la escritura constitutiva, reglamento interior o Ley ambiental del Estado, pues, resulta ser de vital importancia la conservación de las áreas verdes en las zonas urbanas.

También hemos considerado importante agregar al artículo 24 de la ley en comento, del Estado de México que el propietario condominal en caso de enajenación responda de los vicios ocultos, cuando haya realizado obras en su unidad de propiedad exclusiva, dado que si es una vivienda nueva y no se le ha realizado modificaciones responderá de los vicios ocultos la constructora o promotor inmobiliario que la haya enajenado.

Por otro lado, cabe señalar que de acuerdo con el artículo 25 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, se establece que "Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos". Este precepto en forma tajante, absoluta y arbitraria, desde nuestra perspectiva, no permite vender en ningún momento el condominio, pues así parece de la interpretación literal que se da del precepto jurídico. Por lo tanto, no se puede traspasar, ceder o vender en ningún momento, lo cual sacaría al bien inmueble del comercio contraviniendo disposiciones prohibitivas del Código Civil del Estado de México, por tal motivo proponemos una modificación al artículo 25 de ésta Ley para hacerlo más claro y específico agregando "Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, si no han finiquitado su crédito o préstamo; o bien, podrán hacerlo cuando el organismo los haya liberado de sus obligaciones, gravámenes o limitaciones, para tal efecto se observarán las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos".

En otro rubro cabe destacar el acierto que tuvo el legislador en relación con el artículo 26 de la ley en comento, el cual nos habla de que no habrá derecho de preferencia o del tanto cuando algún condómino quiera arrendar o enajenar su propiedad exclusiva, pues, consideramos que en la actualidad el dueño de una casa, departamento o local que se encuentren bajo el régimen de propiedad en condominio deberá tener la plena libertad de poder rentar o enajenar su propiedad a quien el considere conveniente, dado que en nuestros tiempos el Estado no debe ser tan impositivo e imperativo en algunas instituciones del Derecho Civil.

En otro orden de ideas se propone crear un apartado donde se establezca la proporción de los bienes comunes, en base al valor de la unidad de propiedad exclusiva, con la finalidad de establecer el monto de la aportación que por concepto de mantenimiento debe pagar el propietario condominal y de esa forma no se cobre de manera arbitraria o desproporcional, ya que los artículos 13 y 14 no lo establecen, ni los artículos 34, 35 y 36 del ordenamiento legal a estudio tampoco lo mencionan.

Por otra parte, a simple vista la ley regulatoria del régimen condominal en el Estado de México ha dejado, desde nuestra perspectiva, algunas lagunas o deficiencias, pues, no se ha considerado si se ha de retribuir económicamente al administrador o al grupo de personas que conformarán el comité administrador, ¿cuál sería en dado caso la retribución que se pagaría por sus actividades?, ¿en que periodicidad cobrarían por su trabajo?, y ¿quién pagaría por el trabajo realizado?.

En esta tesitura tampoco se han considerado los antecedentes del condómino para ser administrador, toda vez que si éste es un moroso en el pago de las aportaciones no debería otorgársele tal distinción; por ello creemos conveniente regular jurídicamente tal situación estableciendo como regla que el condómino que sea designado como administrador debe acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración para poder ejercer dicha función.

Tampoco se ha establecido jurídicamente en este ordenamiento si podrán contratar los servicios profesionales de personas físicas o colectivas que se dediquen a la tarea de administrar, ¿quién celebraría el contrato?, ¿cuánto tiempo podría estar administrando? y ¿cuál sería la retribución económica a la que se haría acreedor por su trabajo?

Por los anteriores argumentos consideramos necesario realizar adiciones al capítulo cuarto de la Ley en comento, a efecto de que se regulen entre sus diferentes preceptos los supuestos jurídicos descritos, o bien, considerarlos en el reglamento interior del condominio.

Ahora bien, no se ha establecido, en el ordenamiento legal invocado, el supuesto jurídico que establezca de manera clara y precisa el lugar donde se llevará a cabo la capacitación de la persona o personas que adquieran el carácter de administrador por primera vez; del mismo modo no se ha establecido quien los capacitará, ni cuanto tiempo estarán en capacitación. Por tales circunstancias se debe regular jurídicamente, dado que la función a desarrollar es compleja y de gran responsabilidad, pues la ignorancia e inexperiencia pueden provocar conflictos y problemas serios al interior y exterior del condominio.

Por lo que respecta a las atribuciones del administrador consideramos que a la fracción VI, del artículo 31, le falta establecer los rubros sobre los cuales entregará a los condóminos el estado de cuenta bimestral, para tal efecto se propone establecer una relación pormenorizada de ingresos y egresos de los dos meses anteriores, así también se requiere anotar el estado de aportaciones y cuotas pendientes del condómino, del mismo modo deberá señalarse a que se destinarán los fondos en los dos meses siguientes, asimismo deberá expresarse los saldos de las cuentas bancarias con mención de los intereses de los recursos del fondo de la administración. En este sentido el condómino tendría el plazo de quince días para formular sus observaciones u objeciones, a partir de la entrega

de dicho estado de cuenta; por lo cual transcurrido ese tiempo se considera consentido y aprobado por el condómino.

En este orden de ideas también nos hemos percatado que el ordenamiento jurídico en comento no se ha señalado dentro de las atribuciones del administrador (artículo 31) la de iniciar, con en el permiso de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones o que incurran en ilícitos, de tal suerte que deben establecerse en la Ley a estudio.

Es importante destacar que no se ha considerado en la ley condominal del Estado de México la obligación por parte del administrador de llevar un inventario completo de todos los muebles, aparatos e instalaciones del condominio, así como llevar una relación de los que se adquieran y los que se den de baja. En tal virtud se propone que se agregue al artículo 31 la obligación de llevar tal documento.

Tampoco se estableció en el ordenamiento descrito el supuesto jurídico de ¿qué pasaría si la asamblea de condóminos elige una nueva administración?, en tal situación proponemos que se agregue a la Ley en comento el término de ocho días, los cuales correrían al día siguiente de su notificación, para que la administración saliente entregue todos los documentos, estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviere bajo su resguardo, en esta tesitura la entrega sólo podría posponerse por resolución judicial, y de la cual debe levantarse acta circunstanciada.

Pues bien, siguiendo con esta crítica la Ley condominal del Estado de México no se ha señalado en el ordenamiento jurídico a estudio si la mesa directiva recibirá retribución alguna por las actividades que desempeñe, o bien, si serán cargos honoríficos; tampoco se ha establecido si se permitirá la reelección y por cuantas ocasiones; ni tampoco se han descrito las funciones de cada uno de los miembros de esa mesa, pues, establece los cargos de presidente contralor, secretario y

vocales, pero no establece en forma específica que función desempeñará cada uno, ya que los menciona en forma general, por ello se propone que sean considerados estos supuestos en la Ley condominal, o bien, considerarlos en el reglamento interior.

Por último, es criticable que la legislación condominal de la entidad federativa en comento no establezca que se debe hacer en caso de que no haya administrador por alguna circunstancia, y los condóminos tengan que realizar alguna reparación urgente en los bienes de propiedad común. Consideramos que deberá realizarla el condómino para luego ser reembolsado por el administrador condominal, sin embargo, esta situación no se estipula en la legislación invocada, por lo cual debe ser considerada.

Cabe mencionar que la legislación del Estado de México, en este apartado ha dejado algunos vacíos en su ley condominal, pues, no se ha expresado en su articulado la finalidad o propósito de las asambleas generales y extraordinarias, así pues, desde nuestro particular punto de vista, creemos conveniente que se establezca el fin para el cual se convocan, de tal suerte que se mencione que las asambleas generales son con el propósito de informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos y problemas concernientes al mismo. Luego entonces, las asambleas extraordinarias se llevarán a cabo cuando haya asuntos o problemas de carácter urgente, o bien, cuando se trate de asuntos que sean referentes a la modificación de la escritura constitutiva del régimen o su reglamento, a la extinción voluntaria del régimen, a la realización de obras nuevas, cuando las autoridades expropien o utilicen algún área, o bien, para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Con respecto a la convocatoria de las asambleas consideramos que faltan algunos elementos que podrían hacer más entendible y claro el artículo 28, en su fracción VI; así pues, se debería agregar que en el caso de una convocatoria a asamblea

se deberá notificar por escrito a cada uno de los propietarios condominiales con el fin de que estén enterados y asistan a la reunión, ya que si no asisten será por causa imputable a ellos.

También nos hemos percatado que si bien es cierto que el administrador o el comité administrador puede convocar a las asambleas, tal y como lo dispone el artículo 31, fracción VII, de la ley de la materia, también lo es que no se ha considerado a la mesa directiva para llevar a cabo tal función, por ello creemos pertinente agregar a ese órgano, pues también puede cumplir con esa tarea.

En este orden de ideas, desde nuestro particular punto de vista, nos hemos percatado que faltan facultades a la asamblea, por ello proponemos que se agreguen la de fijar la remuneración que debe recibir el administrador, los miembros del comité y/o los miembros de la mesa directiva; y la de establecer las cuotas que deben pagar los condóminos, determinando para tal efecto el sistema o esquema de cobro que se considere más adecuado y eficiente.

Para concluir, creemos prudente agregar al artículo 28, fracción II, referente al voto en asamblea que los condóminos que se encuentren atrasados en el pago de sus cuotas se les suspenderá su derecho a voto, conservando su derecho a voz, hasta que se encuentren al corriente en sus obligaciones económicas.

En otro rubro la legislación condominal en el Estado de México, en su artículo 29, fracción IX, señala que debe ser creado, aprobado y protocolizado el reglamento interior del condominio. Sin embargo, no existe en este ordenamiento legal, precepto jurídico alguno que establezca la forma, reglas o lineamientos que deben seguirse para su elaboración, lo cual permite ver una laguna legal de nueva cuenta en esta legislación.

No sabemos por que se les olvidó a los legisladores considerar tan importante apartado, toda vez que el anterior ordenamiento legal, es decir, el Reglamento

condominal derivado del artículo 947 del anterior Código Civil (ahora abrogado) si consideraba un capítulo para el reglamento interior en el capítulo III, denominado "del reglamento de condominio y administración", que iba de los artículos 27 al 31.

Este sentido proponemos la regulación del reglamento en un capítulo especial, dentro de la Ley condominal del Estado de México, denominándolo "el reglamento interior del condominio", y en el cual se exprese, en algún artículo, que en caso de una construcción nueva el reglamento será elaborado por quienes otorguen la escritura pública constitutiva del régimen, quedando sujeta a ratificación por la asamblea condominal; y en el caso de inmuebles que se encuentren en uso bajo el régimen condominal, el reglamento será elaborado por los mismos condóminos y aprobado en asamblea general.

De igual forma proponemos, sin contravenir lo dispuesto en la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, que el reglamento contenga lo siguiente:

- a) Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- b) El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- c) El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- d) Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- e) Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- f) 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 objeto de arrendamiento o comodato;

- g) El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en la Ley;
- h) El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;
- i) Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- j) Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
- k) Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- l) El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- m) La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;
- n) Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- o) Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- p) La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;
- q) 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; y
- r) Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

Por otro lado, se propone, desde nuestro particular punto de vista, derogar el artículo 43 de la Ley condominal dado que el reglamento general del condominio creado por cada uno de los ayuntamientos es irrelevante, debido que sus disposiciones podrían quedar comprendidas en el mismo reglamento interior, lo cual hace innecesario otro ordenamiento, el cual confunde y no aporta más en la

materia. En conclusión solamente debe haber un sólo reglamento y éste debe ser el REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO.

En otro orden de ideas, por lo que respecta al punto relativo de las sanciones, no estamos de acuerdo con algunas de ellas, tal es el caso de las multas, pues, no son severas, por tal motivo se ven muy frágiles y están a modo para los infractores, dado que es posible que no cumplan con el pago, o bien, pagarlas y seguir infringiendo la normatividad. Por ello consideramos la posibilidad de especificarlas jurídicamente en salarios mínimos y establecer un tabulador para que los miembros de la asamblea al determinar una sanción se ajuste al marco regulatorio de la Ley, pues, en la actualidad la legislación condominal del Estado de México, deja abierta la posibilidad a la asamblea de determinar cual es la sanción económica que aplicará en los supuestos manejados en las diversas fracciones de su artículo 20, lo cual resulta incomodo y comprometedor para los miembros del condominio; de esta forma la decisión no sería, desde algún punto de vista, arbitraria e injusta para el condómino infractor, dado que la sanción estaría marcada dentro de los parámetros que establece la ley.

En este tenor proponemos que por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de los condóminos, se aplicará una multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta; por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de diez a doscientos días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta; y por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas se aplicará multa por el equivalente de veinte a trescientos días de salario mínimo general vigente en el municipio donde se lleve a cabo la falta.

Cabe apuntar que en los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Por otra parte, el procedimiento de solución de controversias en materia condominal carece y adolece de muchos elementos y lineamiento jurídicos de origen, esto ha sido de esta forma por las razones que a continuación expondremos.

En primer lugar, podemos observar que no se estableció desde un inicio en la Ley condominal del Estado de México, el supuesto jurídico de la conciliación, que si bien es cierto los oficiales conciliadores y calificadores de la entidad tienen como medio de resolver las controversias la figura jurídica en comento, derivada del Bando Municipal, también lo es que los legisladores mexiquenses debieron, de menos, mencionarla y establecer que se llevaría a cabo con las reglas que se establecen en el ordenamiento jurídico municipal mencionado, previo al procedimiento arbitral, lo cual nos parece una falta de técnica jurídica en la creación del ordenamiento jurídico descrito.

No obstante, en diciembre del año 2002 se realizaron algunas modificaciones a la nueva Ley Condominal en donde se agregó un capítulo con tres preceptos legales que hablan de la conciliación y la mediación, subsanando una de las muchas fallas que tiene la legislación a estudio.

Cabe hacer notar, desde nuestro particular punto de vista, que el capítulo denominado de la mediación y la conciliación, agregado recientemente al ordenamiento jurídico a estudio, no satisface completamente el interés colectivo, dado que en sus tres artículos (59, 60 y 61), permite sin lugar a dudas una forma de solucionar el conflicto, sin embargo en el caso que las partes opten por la mediación o conciliación, el oficial conciliador y calificador deberá remitir a las partes a un organismo denominado CENTRO DE MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN DEL PODER JUDICIAL, a efecto de que se avengan, lo cual permitirá suspender

el procedimiento arbitral por sesenta días y si hay acuerdo de las partes, para resolver el conflicto, se podrá celebrar un convenio, el cual tendrá el mismo peso jurídico que cualquier resolución, supuestos legales que no compartimos toda vez que no consideramos adecuado que intervenga otra instancia en la solución de las controversias condominales, pues, lo adecuado es que el Oficial Conciliador y Calificador trate de conciliar y avenga a las partes, ya que también tiene esas facultades por el bando municipal.

En segundo lugar, no podemos dejar pasar inadvertido el párrafo tercero del artículo 51, que establece que las mesas de arbitraje estarán a cargo preferentemente de profesionales del derecho, esta postura es incongruente con las nuevas disposiciones, toda vez que si se va a llevar un procedimiento legal, con diversas instancias, es indispensable que quien este resolviendo el asunto sea perito en la profesión del derecho, y no dejar que cualquier individuo conozca y resuelva una controversia que requiere de criterio y estudio, esta crítica encuentra sustento fundado, dado que en diversos municipios de la entidad se ha establecido que para ser oficial conciliador y calificador no se requiere ningún grado de estudios, o bien, nada más la primaria, lo cual nos parece totalmente fuera de contexto.

En tercer lugar podemos observar que el procedimiento arbitral mencionado en la legislación en comento, le falta establecer si habrá incidentes; recusaciones y excusas; las personas que notificarán al infractor, las leyes que serían aplicables al caso, o bien, aquellas que de manera supletoria pudieran auxiliar al oficial conciliador y calificador en la tarea que le encomienda la nueva Ley condominal; las pruebas que se pueden aportar; si habrá una oficialía de partes, si operará algún recurso durante el procedimiento, las formas de hacer efectiva en forma clara la resolución arbitral, si el oficial conciliador y calificador tendrá una autoridad superior que revise y supervise su actuar, no se establece si habrá varios turnos para las mesas de arbitraje, etc.

En cuarto lugar el artículo 54 de la ley en análisis establece que la mesa arbitral de la demarcación municipal que le toque conocer del asunto, deberá citar a las partes. Pero no establece quien citará al infractor, si la misma mesa arbitral y por conducto de quien, pues es de explorado derecho y de sobra conocido que las oficialías no tienen notificadores, aunque en ocasiones se apoyan en los policías de seguridad pública para llevar el citatorio que expide el oficial conciliador, pero aún siendo así no se reglamenta; si lo citará el administrador o la mesa directiva de la asamblea, en esta tesitura existe un vacío legal que se debe subsanar con los preceptos legales que lo regulen.

En quinto lugar, provoca sorpresa y asombro que el artículo 51, segundo párrafo, establezca que los laudos emitidos por el oficial conciliador y calificador, tendrán imperio legal y que podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados, situación que nos parece inadmisibles, toda vez que si se aplica una multa y el infractor condominal no la paga ¿se podría hacer uso de la fuerza pública para su cumplimiento?, en este orden de ideas creemos que lo más correcto es que en la Ley se hubiera establecido que para el cumplimiento del laudo se homologará la resolución arbitral, para que un Juez Civil ordenara al ejecutor hacer cumplir la misma, pues de esta forma si se podría hacer efectivo el laudo y no solamente con el auxilio de la fuerza pública sino con los medios que la legislación procesal civil establece para el cumplimiento por la vía de apremio.

En sexto lugar la Ley de materia no establece recurso alguno, que se pueda interponer, ante alguna autoridad conciliadora y calificadora del ayuntamiento, una vez emitido el laudo del oficial conciliador y calificador, por ello debería proponerse alguno, consideramos adecuado el considerado en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de México denominado de inconformidad, dado que el oficial conciliador y calificador es una autoridad administrativa y el laudo que emite es una resolución de carácter administrativo, atento a la técnica jurídica consideramos pertinente que quien conozca sea el superior jerárquico del oficial en el ayuntamiento, o bien, dejar abierta la posibilidad de interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de México.

Un punto más que se observa es cuando el artículo 49 de la ley condominal, de la entidad mexiquense, señala que si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se determinó la sanción o se firmó el convenio ante la Oficialía Conciliadora y Calificadora, éste no cumpliera con la misma, el administrador o comité de administración procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva, lo cual dudamos que se lleve a efecto, si fuera una multa cual sería la forma de hacerlo cumplir, ¿con un arresto?, ¿con un embargo?, o ¿con un apercibimiento?; la ley no es clara, y por estas situaciones se presentarán problemas que serán difíciles de resolver en su oportunidad, lo cual generarán polémica y discusión en el medio jurídico.

En séptimo lugar, creemos que el gobierno estatal debió crear la Procuraduría Social para regular las relaciones, capacitar, orientar, instruir y resolver los conflictos o dificultades leves que se presenten entre los condóminos.

Cabe mencionar que el diputado local Enrique del Toro propuso en una iniciativa de ley la creación del organismo mencionado, sin embargo, el gobierno estatal consideró que no había recursos para la creación y organización de tal institución, por lo que se resolvió atribuir las facultades para resolver el problema a las oficialías conciliadoras y calificadoras. Así pues, se decidió que el procedimiento arbitral fuera sustanciado por estas dependencias municipales de los diversos municipios donde se hallaran inmuebles bajo el régimen condominal. Lo cual nos parece en cierta forma acertado, en virtud de que los oficiales conciliadores y calificadores tienen dentro de sus facultades la de solucionar problemas de vecinos, sin embargo, debemos exponer que no se estipuló nada sobre la conciliación, lo cual creemos de vital importancia antes de llegar al procedimiento arbitral.

Atento a lo señalado en el capítulo del procedimiento de conciliación y arbitraje consideramos necesario hacer una reforma con diversas adiciones y

modificaciones en su estructura temática y textual, dado que se han encontrado, como lo hemos hecho notar, diversas anomalías, deficiencias y lagunas, las cuales provocarán incertidumbre en los procedimientos que se lleguen a ventilar.

También es de hacer notar que el capítulo octavo de la Ley condominal del Estado de México, ha sido dividido en dos que son el título primero y el título segundo situación que no compartimos pues creemos, sin lugar a dudas, que por técnica jurídica es primero el título y después el capítulo, sin embargo así está señalado en su reglamentación y orden jerárquico.

En otro tenor, por lo que hemos podido apreciar de la legislación condominal el Estado de México son tres las causas que pueden disolver o extinguir el régimen de propiedad en condominio:

- d) La voluntad total de los condóminos.
- e) La destrucción del edificio.
- f) La ruina del edificio.

Sin embargo, en la nueva ley de propiedad en condominio del Estado de México no se manifiesta en forma clara y precisa cuales son las formas de extinción o disolución de éste régimen, dejando la tarea de regularlas a los ayuntamientos, toda vez que estos deberán elaborar el Reglamento General del Condominio, de acuerdo al artículo 43, fracción V.

Sin embargo, el precepto legal invocado, de la Ley de la materia, establece que el Reglamento General del condominio dispondrá de las formas de extinción del condominio, lo cual nos parece ilógico, al ser otro ordenamiento jurídico las que las contenga, siendo la Ley estatal las que las debe regular y no cada reglamento municipal, pues podríamos tener diversas formas de extinguir el condominio según el municipio y el ayuntamiento que lo realicen, motivo con el cual no estamos de acuerdo.

No obstante, el artículo señalado tiene un pequeño error en su redacción lo cual provocará polémica, dado que se señala que los ayuntamientos podrán emitir ese Reglamento, dejando de manera potestativa y al libre arbitrio de las autoridades municipales si lo crean o no, toda vez que se señala la palabra "podrán", por lo tanto, como la Ley no les obliga tienen la posibilidad de no elaborarlo, lo cual resulta aberrante, ya que desde nuestro punto de vista en primera el Reglamento es innecesario, ya que existe una Ley que debería contener los supuestos que delega a ese Reglamento, y en segunda dado que ya está la disposición legal así establecida debería obligarse al Ayuntamiento de que a la brevedad posible elabore el Reglamento General del Condominio, pues debería cambiarse la palabra podrán por la de "deberán" y manejarse en los artículos transitorios un plazo para crearlo y ponerlo en vigor.

También es importante destacar que los Ayuntamientos de los diversos Municipios del Estado de México tienen la obligación de promover una cultura condominal adecuada, en donde los condóminos y residentes aprendan a convivir con respeto y tolerancia, a efecto de que no se presente conflictos y problemas entre los mismos vecinos, sin embargo, dudamos que este órgano de gobierno pueda cumplir con tan importante función social debido a sus diversos deberes y al poco presupuesto que el gobierno estatal les entrega, pues, como siempre sucede no habrá más recursos para esta labor, por lo que no veremos una actuación rápida y eficiente por parte de la autoridad, por ello era necesario la creación de la Procuraduría Social, pero por las razones vertidas en apartados temáticos anteriores no fue posible crearla.

Cabe mencionar que se tiene que modificar el artículo 3º del ordenamiento jurídico a estudio dado que ya no existe la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS, sino que ahora se creó la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, organismo que está vigente desde el año 2003, el cual cuenta con las mismas funciones que la anterior.

Ahora bien, tenemos que reconocer que el gobierno estatal a pesar de los errores

que hemos hecho notar a lo largo de este estudio, tiene un gran merito pues ha actualizado casi en su totalidad el marco jurídico de toda la entidad, lo cual es una labor plausible y benéfica para todos los mexiquenses.

No obstante, como hemos podido observar en este apartado temático la legislación condominal actual si bien se actualizó en su texto legal, también dejó un sinnúmero de deficiencias y lagunas que seguramente ocasionarán malestar, perdida de tiempo, dinero y perjuicios a los condóminos y residentes, por ello nos hemos fijado el objetivo de dar algunas alternativas de solución a los problemas jurídicos que se han ventilado a lo largo de este estudio, a efecto de contribuir con un granito de arena en este inmenso campo del derecho.

CAPÍTULO 4

CONTEXTO
ACTUAL
DEL
RÉGIMEN
DE
PROPIEDAD
EN
CONDOMINIO
DE
INMUEBLES
EN EL
ESTADO DE
MÉXICO

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL ESTADO DE MÉXICO

IMPORTANCIA SOCIAL Y
ECONÓMICA DEL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO
EN EL ESTADO DE MÉXICO

ACTIVIDADES
GUBERNAMENTALES, A NIVEL
NACIONAL EN CAMINADAS AL
DESARROLLO DE LA VIVIENDA

CONTEXTO ACTUAL DEL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO EN EL ESTADO
DE MÉXICO

CRÍTICAS Y PROPUESTAS A
LAS NUEVAS DISPOSICIONES
LEGALES APLICABLES EN EL
ESTADO DE MÉXICO
REFERENTES AL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ASENTAMIENTOS RURALES Y
URBANOS EN EL EDO. MEX.
PROCESO DE URBANIZACIÓN.
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA.
DESARROLLOS HABITACIONALES.
AURIS, CRESEM,
FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

LA VIVIENDA COMO SAFISFACTOR
SOCIAL.
PROBLEMÁTICA DE LA ESCASEZ DE
VIVIENDA.
ACTORES QUE INTERVIENEN EN EL
PROBLEMA DE LA ESCASEZ DE
VIVIENDA.
EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO RESUELVE EL
PROBLEMA DE LA ESCASEZ DE
VIVIENDA.
EL MODELO "LA MORADA".

LA POLÍTICA NACIONAL EN MATERIA
DE VIVIENDA.
PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
LA COMISIÓN NACIONAL DE FOMENTO
A LA VIVIENDA (CONAFOVI).
EL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA
CONVENIO INTERINSTITUCIONAL DE
ORGANISMOS DE VIVIENDA.
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.
ACCIONES GUBERNAMENTALES.

PLAN DE DESARROLLO ESTATAL 1999-
2005.
POLÍTICAS Y ACCIONES DEL GOBIERNO
ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA.
DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.
REGULARIZACIÓN DELUSO DEL SUELO.
AURIS, CRESEM E ISEMMYN.
REFORMA JURÍDICA EN LA ENTIDAD.
ENCUESTAS Y ENTREVISTAS SOBRE
LAS REFORMAS JURÍDICAS.

CRÍTICAS.
COMENTARIOS.
PROPUESTAS.
REFORMAS.
ADICIONES.
MODIFICACIONES.
ACTUALIZACIÓN.

CONCLUSIONES

Atento a los planteamientos manifestados en los capítulos precedentes se exponen las reflexiones y consideraciones a las que se arribaron durante el desarrollo de la investigación, en tal virtud se presentan a continuación las siguientes conclusiones:

PRIMERA. La propiedad es el derecho real que tiene una persona de usar, disponer y aprovechar, libre y directamente, cualquier bien, pero con las limitaciones que establecen los ordenamientos legales vigentes y con la obligación, para todos los demás sujetos, de abstenerse de molestar al propietario en su titularidad.

SEGUNDA. La copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas, para disponer y aprovechar de manera libre una cosa, que permanece sin división material o pro indiviso, y en el cual cada copropietario es dueño de su parte alicuota.

TERCERA. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles es una modalidad de la propiedad, que se origina cuando las unidades que conforman un inmueble construido en forma horizontal, vertical, o mixta, pertenecen a diferentes dueños, llamados condóminos, quienes tienen un derecho exclusivo de propiedad sobre su casa, departamento, vivienda o local y además comparten un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes (escaleras, azoteas, pasillos, jardines, paredes, sótanos, etc.)

CUARTA. Por otra parte se considera que la propiedad en condominio tiene desde el siglo XIX y XX una trayectoria histórica verídica y palpable en virtud de los documentos legales que han quedado impresos en Europa y México, tales como códigos civiles, leyes condominales y reglamentos, los cuales son un testimonio

histórico importante y de gran valor, pues a partir de sus textos se puede reconstruir el pasado jurídico de esta modalidad de la propiedad y con ello establecer los supuestos legales que se han ido adecuando a las circunstancias de la época y a las necesidades de la sociedad, a fin de establecer su eficacia y eficiencia en cuanto a su regulación.

QUINTA. La naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles ha sido estudiada por diversos doctrinarios, estos han señalado como sustento las teorías de la servidumbre, del derecho de superficie, de la sociedad, de la enfiteusis, del usufructo y de la copropiedad, sin embargo, no compartimos estas posturas y criterios, ya que desde nuestro particular punto de vista el régimen en comento encuentra su esencia en la teoría de la propiedad, en virtud de que permite sostener lo que es en el derecho, no obstante, no podemos dejar de mencionar que la copropiedad es parte integrante del mismo régimen, pero de manera accesoria o secundaria. Así pues, consideramos que la esencia de este figura jurídica deriva de la propiedad, toda vez que es lo que le da nacimiento, origen y forma a este régimen, y no la copropiedad, pues, los ordenamientos legales han establecido que es una modalidad de la propiedad y no una modalidad de la copropiedad.

SEXTA. Es de relevancia afirmar que actualmente México cuenta con una legislación basta y completa, regulatoria de una diversidad de supuestos jurídicos vinculados con el régimen de propiedad en condominio, dentro de estos ordenamientos legales se destaca, como marco general, a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a la Ley Federal de Vivienda y a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; ahora bien, bajo el amparo de los anteriores textos legales derivan Códigos, Leyes y Reglamentos aplicables en las jurisdicciones locales de las diversas Entidades Federativas, mismos que regulan específicamente en sus apartados a la modalidad de la propiedad en comento, ordenamientos jurídicos que consideramos en términos generales apropiados.

SÉPTIMA. Se considera que la legislación local, de las diversas Entidades Federativas, coincide en su mayoría en los apartados temáticos de sus legislaciones, sin embargo, no se comparte el criterio de que los Estados y el Distrito Federal regulen el régimen condominal en diversos ordenamientos jurídicos, pues algunos lo han establecido en una la Ley, otros en su Código Civil, otros en un Código Urbano o Administrativo y algunos otros en reglamentos diversos.

OCTAVA. Atento a lo anterior cabe señalar que es permitido, en cuanto a su estructura, que los ordenamientos legales agrupen normas jurídicas del ramo administrativo y del ramo civil en su conjunto, obviamente con la debida división interna por capítulos y temas, esto es así, en virtud de que el derecho es uno y sólo se le divide, por lo regular, para fines prácticos o didácticos; por lo tanto se concluye que no existe un supuesto jurídico que impida agrupar en un solo cuerpo legal las normas jurídicas relativas al régimen condominal; por tal motivo la propuesta de creación de la Ley del régimen de propiedad en condominio para el Estado de México considera en su contenido una agrupación de preceptos legales administrativos y civiles, relativos a esta modalidad de la propiedad, con los cuales se pretende evitar la dispersión jurídica en diferentes leyes y reglamentos, sino que se encuentren en un solo texto legal para su correcta ubicación y aplicación, argumentos que, sin lugar a dudas, son aprobados por diversos especialistas del ramo.

NOVENA. Se está de acuerdo en que los aspectos legales del régimen de propiedad en condominio en el Estado de México establezcan como temática jurídica capítulos referentes a las disposiciones generales; al régimen de propiedad en condominio; a la propiedad exclusiva; a la propiedad de los bienes comunes; a la administración condominal; a los gastos, gravámenes y contribuciones de los condóminos; a la destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes del condominio; a las autoridades; a la resolución de las controversias; a las sanciones; al procedimiento de arbitraje y a la mediación y conciliación, en tal

virtud, se regularán en sus apartados, en teoría, los supuestos jurídicos que puedan presentarse en el actuar diario de los condóminos y residentes, a efecto de dar alternativas de solución, en esta tesitura se busca encuadrar en un marco general cada hipótesis normativa, con la finalidad de aplicarse a los casos en lo particular.

DÉCIMA. Se considera correcto efectuar los trámites jurídicos respectivos ante notario y Registro Público de la Propiedad para constituir el régimen de propiedad en condominio, obviamente cumpliendo los requisitos y lineamientos legales establecidos en la legislación aplicable para tal efecto. De igual forma se considera adecuado cumplir y respetar los reglamentos y disposiciones legales de carácter administrativo que ha marcado el gobierno local para la construcción de condominios, sean estos horizontales, verticales o mixtos, tales como la regularización del uso de suelo, respetar los espacios vedados, trazar los límites permitidos, donar los espacios requeridos, obtener las licencias y permisos, pagar los respectivos impuestos y derechos, y demás trámites jurídicos que se deben realizar ante las instancias gubernamentales correspondientes.

DÉCIMA PRIMERA. El régimen de propiedad en condominio ha permitido resolver parcialmente el problema de la escasez de vivienda sin lugar a dudas, pero la legislación no se ha adecuado a las necesidades actuales de la sociedad, por ello se considera necesario que las autoridades estatales lleven a cabo consultas y foros, además de que investiguen y constaten con los condóminos cuales son los problemas que se presentan dentro de la convivencia diaria con sus vecinos y autoridades, con el propósito de darles pronta solución, ya sea con medidas correctivas, o bien, con reformas, adiciones o modificaciones a las leyes que en nuestros días se encuentran, desde nuestro punto de vista, deficientes a pesar de las reformas.

DÉCIMA SEGUNDA. Una de las estrategias que ha adoptado el gobierno en los últimos años para hacer frente al problema de la escasez de vivienda ha sido el

financiar a constructores y empresarios del ramo inmobiliario con la finalidad de que inviertan en la construcción de inmuebles sujetos, principalmente, bajo el régimen de propiedad en condominio, política gubernamental con la cual se está de acuerdo; de igual forma y como consecuencia de lo anterior también han otorgado créditos de manera significativa a las personas de escasos recursos económicos a efecto de que puedan adquirir un bien inmueble para vivir, lo cual se aprueba ya que beneficia a los más desprotegidos.

DÉCIMA TERCERA. Se comprobó a lo largo de la investigación, que el Estado, actualmente, en sus tres niveles de gobierno, proporciona créditos hipotecarios a las personas de escasos recursos económicos y al mismo tiempo a aquellos que tienen sus aportaciones de vivienda en FOVISSSTE, INFONAVIT e ISSFAM, lo cual beneficiará a muchos mexicanos en la adquisición de vivienda de interés social, principalmente, bajo el régimen de propiedad en condominio; en esta tesitura se concluye que una de las entidades que se ha visto más favorecida por estos préstamos para vivienda es el Estado de México, dado que el crecimiento de la Ciudad de México ha orillado a sus habitantes a buscar vivienda en los municipios aledaños al Distrito Federal, lo cual ha generado la inversión de particulares, instituciones bancarias y órganos de gobierno en los proyectos de construcción de unidades habitacionales, casas y departamentos.

DÉCIMA CUARTA. Es conveniente destacar que el Gobierno Federal al quitar al Banco de México como fiduciario de FOVI e incluir a SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL como tal, tuvo un significativo acierto ya que logró que un organismo público se hiciera cargo exclusivamente del manejo de los créditos hipotecarios, ahora este nuevo fiduciario tiene la obligación de manejar el dinero que le proporcione la SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO a efecto de hacerlo crecer mediante préstamos hipotecarios. No obstante, quien maneja, administra y adquiere los créditos de FOVI, por lo regular, son particulares influyentes que crean SOFOLES, los cuales obtienen el registro para manejar los paquetes de hipotecas que proporciona FOVI, con el pago de sus respectivos intereses. Así pues, estos empresarios prestarán el dinero para adquirir vivienda

cobrando los intereses, a promotores, constructores y particulares en UDIS (UNIDADES DE INVERSIÓN) lo cual generará intereses elevados que hacen que los inmuebles que se adquieran se tripliquen en su valor normal a lo largo de veinte o treinta años, lo cual va en detrimento de quien pide el crédito para comprar vivienda, de tal suerte que favorece los capitales burgueses. Bajo estos argumentos se permite al gobierno federal y a algunos empresarios obtener significativas ganancias, política con la cual no se coincide debido a que la riqueza se acumula en unas pocas manos.

DÉCIMA QUINTA. Por otra parte es digno señalar que han sido acertadas las estrategias políticas de las autoridades gubernamentales del Estado de México, principalmente, las de optimizar sus trámites administrativos, con el fin de apoyar a las familias de escasos recursos en la obtención de un crédito hipotecario, para tal efecto se ha observado la creación de un portal en internet, en donde se agilizan las operaciones administrativas y de papeleo, asimismo se han fundado organismos gubernamentales como AURIS Y CRESEM con el propósito de apoyar al gobierno estatal en las posibles soluciones de la regularización de tierra y abasto de vivienda, además se ha actualizado el marco jurídico de su entidad, no obstante, hasta estos momentos se considera insuficiente el esfuerzo de las autoridades estatales, toda vez que queda mucho trabajo por hacer en el rubro de la escasez de vivienda.

DÉCIMA SEXTA. Ahora bien, se comprobó a lo largo de la investigación que el Estado de México se ha visto favorecido para la urbanización, debido al crecimiento de las familias mexiquenses, de las cuales se han desmembrado otros núcleos familiares que buscan afanosamente una vivienda para establecerse, y acorde a sus posibilidades; además otro factor que ha influido en el crecimiento de la mancha urbana es la escasez de vivienda y la falta de espacios para construir en el Distrito Federal, de tal suerte que se han edificado unidades habitacionales y fraccionamientos que se encuentran sujetos por el régimen de propiedad en condominio, lo cual ha provocado que los comercios, negocios, locales y bodegas de esta Entidad también adopten este régimen, dado que esta modalidad de la

propiedad favorece, en teoría, la convivencia y la armonía de las personas, además de que se reparten los gastos de mantenimiento entre todos los condóminos y se aprovechan mejor los espacios y áreas, lo cual es adecuado para el desarrollo social.

DÉCIMA SÉPTIMA. Hoy en día existe una gran cantidad predios irregulares en los diversos Municipios del Estado de México, principalmente, los que se encuentran conurbados con el Distrito Federal, debido a la invasión, paracaidismo o despojo que han realizado diversos grupos sociales que no han podido obtener la propiedad de un bien inmueble, o por que no han podido pagar las elevadas rentas de una casa o departamento, o bien, por que no han podido acceder a un crédito hipotecario, situaciones de hecho que no se aprueban y con las cuales no se está de acuerdo; por tal motivo este grupo de personas ha buscado espacios donde asentarse en forma ilícita, lo cual ha generado irregularidad en sus posesiones, dado que los lugares donde se establecen se encuentran prohibidos o limitados por el uso de suelo, dado que no es para uso urbano, sin embargo, las autoridades han permitido la regularización de la tierra a efecto de obtener beneficios políticos, alternativa de solución con la cual estamos parcialmente de acuerdo, además de que han conseguido créditos para construir sus viviendas, las cuales constituirán, seguramente, un régimen de propiedad en condominio.

DÉCIMA OCTAVA. Se considera que el actual procedimiento correctivo de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones, debe sustituirse paulatinamente por uno preventivo, que permita la oferta de suelo urbanizable, con el permiso previo de gobierno y propietarios originales, con el estudio previo de usos y vocación de suelo adecuados por especialistas; con el compromiso de urbanización y pago de terreno por su beneficiario, quien de antemano se constituye como posesionario reconocido en el Registro Público de la Propiedad, lo que le hace sujeto de crédito.

DÉCIMA NOVENA. El gobierno estatal mexiquense ha tenido un gran acierto al

modificar y actualizar el marco jurídico de toda la entidad, pero principalmente el referente al régimen de propiedad en condominio, pues, su regulación jurídica era del año de 1961, la cual estaba fuera del contexto real, ya que había sido rebasada en muchos de sus aspectos, sin embargo, el nuevo ordenamiento legal presenta ciertas irregularidades e imperfecciones en diversos preceptos.

VIGÉSIMA. Es importante afirmar que la actualización que sufrió el ordenamiento jurídico condominal tuvo deficiencias, que se tendrán que corregir con el transcurso del tiempo, pues, como se pudo observar en el estudio presentado se cometieron muchos errores en su elaboración, en la interpretación del texto y en la deficiente técnica jurídica empleada durante su redacción, supuestos que en su momento traerán polémica, problemas, diversos criterios, pérdida de dinero y tiempo a los condóminos, residentes y autoridades. Por ello consideramos que los legisladores estatales tendrán que estar atentos a los cambios y problemas que se presentan con la entrada en vigor del nuevo ordenamiento jurídico condominal, con la finalidad de determinar los ajustes que deberán hacerse en breve, para ello hemos visto que en diciembre del año 2002 la legislación en comento sufrió ya su primera reforma en su contenido, pues, hubo una adición de un capítulo y de tres artículos, por lo que se puede apreciar que el congreso local empieza a ver los detalles y defectos en que incurrió durante la redacción del texto legal, aunque tal reforma, no fue del todo acertada.

VIGÉSIMA PRIMERA. La investigación de campo arrojó resultados que permiten concluir, que los legisladores tienen que seguir haciendo foros de discusión y estar en contacto con los condóminos y residentes a efecto de detectar la problemática real que existe en las unidades habitacionales, viviendas, casas, y departamentos que se encuentran sujetos bajo el régimen condominal, pues, las respuestas de las encuestas y entrevistas señalan que no ha habido el acercamiento debido de las autoridades y por ello se han presentado errores en la redacción y en la interpretación de la legislación respectiva, la cual no cubre las expectativas de los

afectados, por lo que es necesario el acercamiento con las comunidades condominales.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Dentro de los resultados obtenidos en la investigación documental y de campo se establece, que la legislación actual no cumplirá con las expectativas esperadas por las autoridades gubernamentales, dado que las fallas y deficiencias de la nueva ley condominal producirán al igual que el reglamento anterior incertidumbre, ineficacia y mala aplicación de la normatividad entre los principales actores del régimen, pues, para empezar las autoridades no han difundido de manera adecuada en la entidad las reformas que sufrieron los diversos ordenamientos legales, ya que las personas encuestadas contestaron que no conocían las modificaciones que sufrieron los ordenamientos jurídicos que rigen el régimen condominal, también señalaron que en sus respectivos condominios no han llegado las autoridades municipales a dar información de las nuevas disposiciones, ni han organizado reuniones o foros donde se discutan los nuevos lineamientos; posturas del gobierno estatal que no se comparten. También cabe hacer mención que en las entrevistas las autoridades encargadas de las oficialías conciliadoras y calificadoras tampoco saben de las reformas ni de los nuevos lineamientos condominales, ni se les ha capacitado para el arbitraje ni la conciliación lo cual refleja, ineptitud por parte de las autoridades y un atraso en las políticas progresistas del gobierno estatal.

VIGÉSIMA TERCERA. Aunado a lo anterior debe haber una revisión y una reforma integral en la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México con la finalidad de corregir las deficiencias y lagunas que se han ventilado a lo largo del presente estudio, toda vez que la actual legislación provocará y originará ineficacia jurídica en muchos de sus preceptos legales, dado que se han olvidado de algunos puntos y lineamientos que son de vital importancia, en otros ha faltado técnica jurídica y en otros se ha vislumbrado una falta criterio jurídico y poco conocimiento del problema condominal, todo ello es con el propósito de redactar un marco legal completo y que sea benéfico a los

intereses colectivos, pues, varios condóminos esperaron muchos años para que hubiera una legislación que diera respuesta a sus necesidades actuales y, sin embargo, el nuevo ordenamiento no da respuesta en su totalidad a la población mexiquense que se encuentra bajo el régimen comentado.

VIGÉSIMA CUARTA. Se ha considerado adecuado incluir en la última parte de esta investigación una serie de críticas fundamentadas, en la investigación documental y de campo realizada, con la finalidad de proponer algunas alternativas de solución que pudieran favorecer y enriquecer el ordenamiento jurídico vigente, no obstante, creemos que de nada servirá tener una Ley completa y bien diseñada si las autoridades no le dan celeridad a las campañas de información, si no acaban con la corrupción, si no capacitan a los servidores públicos y si no existe el compromiso por parte de todos los actores que se encuentran relacionados con el régimen de propiedad en condominio a efecto de cumplir con sus obligaciones, pues, como lo hemos constatado ha sido muy lento el desarrollo de la información y de la capacitación de autoridades y condóminos, por lo que concluyo en hacer un atento llamado a las autoridades estatales para que cambien y corrijan a la brevedad posible las deficiencias, carencias e ineptitudes de algunas autoridades gubernamentales.

VIGÉSIMA QUINTA. Finalmente cabe señalar que los objetivos planteados en el proyecto de investigación fueron cubiertos en su totalidad, ya que se analizaron los diferentes criterios doctrinales y la legislación, así como el contexto social, económico y jurídico del régimen de propiedad en condominio, además de que se propusieron reformas a la Ley que regula esta modalidad de la propiedad. En este orden de ideas, las hipótesis planteadas se aprobaron en su contenido, gracias a la información teórica y a lo contrastado en los instrumentos diseñados para tal efecto.

ANEXOS

Los siguientes anexos tienen como propósito ilustrar y ejemplificar los trámites administrativos que tienen que realizar las personas que se dediquen a la construcción de unidades, privadas, fraccionamientos y conjuntos habitacionales que vayan a estar regulados por el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

En esta tesitura se pone de manifiesto, tal y como se expresó en el capítulo III de esta investigación, que los formatos y cédulas que se proporcionan servirán al constructor, promotor o a quien quiera constituir el régimen de propiedad en condominio, para realizar las gestiones respectivas ante la Dirección General de Operación Urbana y la Dirección General de administración Urbana, órganos dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México.

Por lo anterior se tendrán que presentar requisitados los documentos que se exhiben en este capítulo ante las autoridades señaladas, toda vez que son instrumentos obligatorios y necesarios a efecto de autorizar las diversas fases de construcción de los condominios.

No podemos dejar de mencionar que a estos formatos se agregan diversos documentos que son necesarios para las autorizaciones respectivas, mismos que han quedado señalados en el capítulo III de la presente investigación.

Cabe mencionar que con la actualización del marco legal de la entidad los lineamientos jurídicos relacionados a la construcción de condominios quedaron ubicados en el Código Administrativo del Estado de México. Así pues, en este texto legal se contienen las disposiciones relativas al desarrollo urbano y a los asentamientos humanos de la entidad.

Podemos concluir que este capítulo tiene fines prácticos, en tal virtud los anexos que se exhiben son los siguientes:

ANEXO 1
Trámite de condominio horizontal o mixto, cédula y formato.
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO	TRAMITE: CONDOMINIOS HORIZONTAL O MIXTOS.
--	---

RESOLUCION DEL TRAMITE: AFIRMATIVA FICTA	NEGATIVA FICTA	NUMERO: 20018
--	-----------------------	-------------------------

OBJETIVO: CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
--

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:				
ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO: ARTICULOS 12 FRACCION XVII, 114 Y 115 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO.
--

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:	ORIGINAL	COPIA
1) SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO	+	1
2) TITULO DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (COPIA CERTIFICADA)	+	1
3) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL (EXPEDIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO)	+	1
4) PLANO DE LOTIFICACION PROYECTADA, EN ORIGINAL, 4 MADUROS Y 3 HELIOGRAFICAS QUE INCLUYA EL DIBUJO DE LA SITUACION ACTUAL DEL PREDIO, PROPUESTA DE LOTIFICACION Y SOLAPA CON INFORMACION GRAFICA DEL PREDIO A LOTIFICAR, COMO ES ORIENTACION Y LOCALIZACION CUADRO CONSTRUCTIVO DE LA POLIGONAL, CUADRO DE AREAS, LEYENDA DE APROBACION, DATOS DEL PROPIETARIO Y DIRECCION DEL PREDIO	+	1
5) PLANO CATASTRAL O INDISTINTAMENTE EL APEO Y DESLINDE JUDICIAL DEL PREDIO (EN CASO DE SER NECESARIO)	+	1
6) CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES VIGENTE.	+	1
7) RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.	+	1
8) LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO	+	1
9) DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE (EXPEDIDO POR LA CAS U ORGANISMO OPERADOR)	+	1
10) RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES	+	1
EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE	+	EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:
 UNA VEZ AUTORIZADO, EL PROPIETARIO DEBERA INSCRIBIRLO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. SI EL LOTE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN UN PREDIO QUE HAYA OBTENIDO LA AUTORIZACION DE DIVISION DE SUELO (FRACCIONAMIENTO CONJUNTO URBANO Y SUBDIVISION) Y SEA DESTINADO PARA VIVIENDA SOCIAL, PREPESIVA, DE INTERES SOCIAL Y POPULAR, NO SERA NECESARIO OBTENER LA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE: CODIFICACION: 20611/TV-06/97	DENOMINACION: SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA CONDOMINIO HORIZONTAL O MIXTO
--	--

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

TIEMPO DE RESPUESTA: _____ DOCUMENTO QUE SE OBTIENE: _____ VIGENCIA: _____
 15 DIAS HABILDES OFICIO Y PLANO DE AUTORIZACION PERMANENTE

COSTO:
 HABITACION SOCIAL PROGRESIVA (A) 3.5, (B) 2.5, HABITACION DE INTERES SOCIAL (A) 7.5, (B) 4.7; HABITACION POPULAR (A) 11.5, (B) 7.0, HABITACION RESIDENCIAL (A) 82.46, (B) 67.59 VECES DE SALARIO MINIMO GENERAL DIARIO DE LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA, POR CADA VIVIENDA PREVISTA.

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE: _____ HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO: _____
 RESIDENCIA LOCAL DE DESARROLLO URBANO DE 9 00 A 15 00 HORAS DE LUNES A VIERNES.
 CORRESPONDIENTE AL LUGAR DONDE SE UBIQUE EL INMUEBLE

FORMATO



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

**REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA
 SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA CONDOMINIO HORIZONTAL**

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO. _____

C.
 DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
 P R E S E N T E

El que suscribe _____ en mi carácter de propietario (o apoderado legal de la empresa o de (los) señor(es) _____), con domicilio para oír y recibir notificaciones en _____, Col. _____, municipio de _____, Mex., y número telefónico _____, solicito a usted con fundamento en el artículo 115 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, autorización para desarrollar bajo la figura de Condominio Horizontal, el predio ubicado en la(s) calle(s) _____ del municipio de _____, Col. _____, Mex. con clave(s) catastral(es) No _____, para lo cual me permito anexar al presente la documentación respectiva

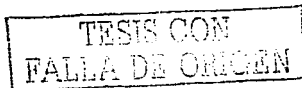
Este Condominio sera de tipo _____ y tendrá las siguientes características

Concepto	Superficie
Área privativa habitacional	_____ m2
Área de uso común (verde)	_____ m2
Área de vialidad privada	_____ m2
Área de estacionamiento de visitas	_____ m2
Otros	_____ m2
Superficie total	_____ m2
Número de viviendas	_____
Número de áreas privativas	_____

ATENTAMENTE

Propietario o Representante Legal
 (Nombre y Firma)

(*) Esta forma es gratuita y deberá llenarse a máquina o en letra de molde, en original y copia.



ANEXO 2
Trámite de conjunto urbano, cédula y formato.
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:	TRAMITE:
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO	CONJUNTO URBANO.
RESOLUCION DEL TRAMITE:	NUMERO:
AFIRMATIVA FICTA NEGATIVA FICTA	20014
OBJETIVO:	

ORDENAR O REORDENAR, COMO UNA UNIDAD ESPACIAL INTEGRAL, EL TRAZO, LAS VIALIDADES PUBLICAS, LA ZONIFICACION Y NORMAS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO, LA UBICACION DE EDIFICIOS Y LA IMAGEN URBANA DE UN SECTOR TERRITORIAL DE UN CENTRO DE POBLACION.

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULOS 12 FRACCION XVII, 70 FRACCION I, 116, 117 Y DEMAS RELATIVOS A FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

- | | ORIGINAL | COPIA |
|--|----------|-------|
| 1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO | • | 1 |
| 2. DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL (EXPEDIDO POR LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA). | • | 1 |
| 3. DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE CONJUNTO URBANO. | • | 1 |
| 4. PLANO DE LOTIFICACION. | • | 1 |
| 5. PLANO TOPOGRAFICO (ALTIMETRIA Y PLANIMETRIA). | - | 1 |
| 6. PLANO CATASTRAL O INDISTINTAMENTE EL RESPECTIVO APEO Y DESLINDE JUDICIAL DEL PREDIO (EN CASO DE SER NECESARIO). | + | 1 |
| 7. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL (EXPEDIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO). | + | 1 |
| 8. RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE | + | 1 |
| 9. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES. | + | 1 |

OTROS REQUISITOS OUL SE INTEGRAN AL EXPEDIENTE OBTENIDOS POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

10 SECUENCIA REGISTRAL

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

- | | | |
|--|---|---|
| 11. PROYECTO DE LOTIFICACION REVISADO Y APROBADO, EN COPIA POLIESTER. | • | 1 |
| 12. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, EN TERMINOS DEL PROYECTO QUE SE AUTORIZA. | • | 1 |
| 13. PROGRAMA DE OBRAS DE URBANIZACION, EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA, EN SU CASO | • | 1 |
| 14. PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION Y EN SU CASO, DE | • | 1 |



**INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.
15. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES VIGENTE.**

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:

UNA VEZ AUTORIZADO, EL PROPIETARIO DEBERA SOLICITAR SU PUBLICACION EN GACETA DEL GOBIERNO Y POSTERIORMENTE INSCRIBIRLO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LA LEY ESTATAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESTABLECE UN PLAZO DE 60 DIAS PARA ESTE ACTO, UNA VEZ PUBLICADO EN GACETA DEL GOBIERNO EL ACUERDO DE AUTORIZACION EN PREDIOS QUE HAYAN OBTENIDO SU AUTORIZACION DE DIVISION DE USO DEL SUELO Y SEAN DESTINADOS PARA VIVIENDA SOCIAL PROGRESIVA, DE INTERES SOCIAL Y POPULAR, NO SE REQUERIRA LA OBTENCION DE LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO POR CADA LOTE RESULTANTE DESTINADO A USO HABITACIONAL PARA LOS EFECTOS DE ESTE TRAMITE. LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DEL GRUPO "A" SON ATIZAPAN DE ZARAGOZA, COACALCO, CUAUTITLAN, CUAUTITLAN IZCALLI, CHALCO, CHICONCUAC, CHIMALHUACAN, ECATEPEC, HUIXQUILUCAN, IXTAPALUCA, LA PAZ, LERMA, MELCHOR OCAMPO, METEPEC, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, NICOLAS ROMERO, OCOYOACAC, SAN MATEO ATENCO, TOLUCA, TEPOTZOTLAN, TEXCOCO, TLALNEPANTLA, TULTITLAN Y VALLE DE CHALCO. SOLIDARIDAD Y EN EL GRUPO "B" COMPRENDERA LOS MUNICIPIOS NO INCLUIDOS EN EL GRUPO "A"

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:
30611/TV-03/97

DENOMINACION:
SOLICITUD DE AUTORIZACION DE CONJUNTO URBANO.

TIEMPO DE RESPUESTA:	DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:	VIGENCIA:
30 DIAS HABLES	ACUERDO DE AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO, PLANO DE LOTIFICACION AUTORIZADO Y OFICIO PARA PUBLICAR EN GACETA DEL GOBIERNO.	PERMANENTE.

COSTO:

A GESTION DEL TRAMITE ES GRATUITA, SIN EMBARGO SE DEBE CONSIDERAR LO SIGUIENTE:

- A. POR LA SUPERVISION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SE CAUSAN DERECHOS AL ESTADO EQUIVALENTES AL 2% SOBRE EL MONTO DEL PRESUPUESTO APROBADO A COSTO DIRECTO DE ESTAS OBRAS DE URBANIZACION, TRATANDOSE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVA Y POPULAR. LOS DERECHOS A QUE SE REFIERE ESTA FRACCION SE CAUSARAN A UNA TASA DEL 1%.
- B. POR LA AUTORIZACION DE CONJUNTO URBANO SE CAUSARA EL SIGUIENTE IMPUESTO:

TARIFA

POR EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SE CAUSARAN Y PAGARAN DERECHOS AL MUNICIPIO CONFORME A LO SIGUIENTE:

NO CAUSAN LOS DERECHOS PREVISTOS EN ESTE ARTICULO LAS VIVIENDAS DE TIPO SOCIAL PROGRESIVO.

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:	HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:
DIRECCION DE COORDINACION E INSTRUMENTACION URBANA EN SUS OFICINAS DE TOLUCA O NAUCALPAN.	DE 9.00 A 15.00 HORAS DE LUNES A VIERNES.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

SOLICITUD DE AUTORIZACION DE CONJUNTO URBANO

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO: _____

**C.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
P R E S E N T E .**

El que suscribe _____ en mi carácter de propietario (o apoderado legal de la empresa o de(los) señor(es) _____), con domicilio para oír y recibir notificaciones en _____ Col _____, Mex. y número telefónico _____, solicito a usted con fundamento en los artículos 116 y 117 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, autorización para desarrollar bajo la figura de Conjunto Urbano, el predio ubicado en la(s) calle(s) _____, Col _____, del municipio de _____, Mex., con clave catastral No. _____, para lo cual me permito anexar al presente la documentación respectiva.

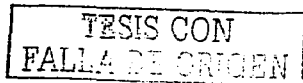
Este conjunto urbano será de tipo _____ y tendrá las siguientes características:

Sup. Vendible habitacional _____ M2	Número de manzanas _____
Sup. Vendible comercial _____ M2	Número de lotes _____
Sup. De donación _____ M2	Número de viviendas _____
Sup. De restricción _____ M2	
Sup. Total _____ M2	

AT E N T A M E N T E

Propietario o Representante Legal
(Nombre y Firma)

(*) Esta forma es gratuita y deberá llenarse a máquina o en letra de molde, en original y copia.



ANEXO 3
Trámite de licencia estatal de uso del suelo, cédula y formato (Anexo 3).
CEDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:	TRAMITE:
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.	LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO.
RESOLUCION DEL TRAMITE:	NUMERO:
AFIRMATIVA FICTA <input type="checkbox"/> NEGATIVA FICTA <input type="checkbox"/>	20008
OBJETIVO:	

REGULAR EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, SEÑALANDO EL USO QUE SE AUTORIZA, LA INTENSIDAD MAXIMA DE APROVECHAMIENTO, LA INTENSIDAD MAXIMA DE OCUPACION, NIVELES Y ALTURAS Y EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ASI COMO LAS RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES APLICABLES.

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULOS 7 PARRAFO I, 8, 9, 12 FRACCION XVIII, 122, 123 Y 124 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO, 15 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS, Y PUNTO TERCERO DEL ACUERDO DEL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 1997

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

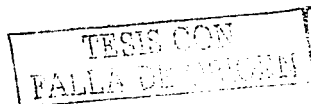
	ORIGINAL	COPIA
1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.		2
1. DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD O POSESION DEL PREDIO	+	1
RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES	+	1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

- EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:

ESTA LICENCIA NO FACULTA EL INICIO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS O SERVICIOS SE EXIME DE LA OBTENCION DE LA LICENCIA A LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA POPULAR, SOCIAL PROGRESIVA Y DE INTERES SOCIAL, NO SE EXIGIRA NUEVA LICENCIA ESTATAL DE USO DE SUELO O SU PRORROGA, CUANDO EL PROMOVENTE ACREDITE EFECIEMENTE HABER EJERCIDO LOS DERECHOS DE LA LICENCIA OBTENIDA



FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:
20611/TV-01/97

DENOMINACION:
SOLICITUD DE LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO.

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:

5 DIAS HABLES

LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO.

UN AÑO

COSTO:

6 76 VECES EL SALARIO MINIMO

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

RESIDENCIA LOCAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE AL LUGAR DONDE SE UBICUE EL INMUEBLE O EN LOS AYUNTAMIENTOS CON LOS QUE SE TIENE FIRMADO ACUERDO DE COORDINACION ADMINISTRATIVA PARA TRANSFERIRLES LA FACULTAD DE EXPEDIR LICENCIAS ESTATALES DE USO DEL SUELO

DE 9.00 A 15.00 HORAS DE LUNES A VIERNES.

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

Fecha de solicitud:		Licencia Normal		
Fecha de ingreso:		Licencia de impacto		
Oficina que recibe				

(EL LLENADO DE ESTOS RECUADROS ESTA RESERVADO PARA EL PERSONAL DE ESTA OFICINA)

SOLICITUD DE LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

(Lugar y Fecha)

No DE FOLIO _____

**C.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
P R E S E N T E**

Me permito solicitar atentamente se efectúe la tramitación de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, para el predio cuyas características a continuación se mencionan:

Calle _____ No. Oficial _____ Mzna _____



Lote _____ Colonia _____

Población _____ Municipio _____

Clave catastral _____ Uso Actual _____

Sup. Total del Predio _____ m2 Sup. Construida _____ m2

USO SOLICITADO (Especificar las características del uso solicitado número de viviendas, giro comercial, industrial, etc)

Sup. Prevista a construir m2

CROQUIS DE LOCALIZACION DEL PREDIO:

(INCLUIR LAS MEDIDAS DE SUS COLINDANCIAS, LA DISTANCIA DE ESTE A LAS DOS ESQUINAS MAS PROXIMAS LOS NOMBRES DE LAS CALLES QUE DELIMITAN LA MANZANA Y SU ORIENTACION)

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre _____ Calle _____

No _____ Mzna. _____ Lote _____ Colonia _____

Población / Ciudad _____ Municipio _____

Estado _____

Tel(s) _____

Firma _____

RECIBE:

NOMBRE: _____

FIRMA:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ANEXO 4
Trámite de licencia estatal de uso del suelo para usos que generen impacto significativo en su área de influencia, cédula y formato.
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

TRAMITE:

LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO PARA USOS QUE
 GENEREN IMPACTO SIGNIFICATIVO EN SU AREA DE
 INFLUENCIA.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NUMERO:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

20010

OBJETIVO:

REGULAR EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO SEÑALANDO EL USO QUE SE AUTORIZA LA INTENSIDAD MAXIMA DE APROVECHAMIENTO LA INTENSIDAD MAXIMA DE OCUPACION ALTURAS Y NIVELES. Y EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASI COMO LAS RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES APPLICABLES Y, EN SU CASO, LOS REQUISITOS EN CUANTO A INFRAESTRUCTURA ACCESOS, PREVENCION DE RIESGOS, PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, IMAGEN URBANA Y OTROS ASPECTOS DE INDOLE SEMEJANTE

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	<input type="checkbox"/>	EDIFICACION O CONSTRUCCION	(*) <input type="checkbox"/>	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULOS 7 PARRAFO I, 8, 9, 12 FRACCION XVIII, 122, 123 Y 124 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO Y 15 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS Y PUNTO SEGUNDO DEL ACUERDO DEL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 1997.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

ORIGINAL

COPIA

- | | | | |
|----|---|---|---|
| 1. | SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO. | 1 | 2 |
| 2. | TITULO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. (COPIA SIMPLE) | + | 1 |
| 3. | AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PESCA O DE LA SECRETARIA DE ECOLOGIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO, EN MATERIA DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL, EN SU CASO | + | 1 |
| 4. | ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO O DE DISEÑO URBANO Y MEMORIA DESCRIPTIVA DEL MISMO | + | 1 |
| 5. | RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES. | | |

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

+ EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
 DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA: PARA USOS HABITACIONALES SE CONSIDERAN DE IMPACTO SIGNIFICATIVO AQUELLOS DESARROLLOS DE MAS DE 60 VIVIENDAS. (*) LA LICENCIA NO SERA REQUERIDA EN AQUELLOS PREDIOS QUE SON RESULTADO DE AUTORIZACION DE DIVISION DEL SUELO. ESTA LICENCIA NO FACULTA EL INICIO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS O SERVICIOS, NO SE EXIGIRA NUEVA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO O SU PRORROGA CUANDO EL PROMOVENTE ACREDITE FIEHACIENTEMENTE HABER EJERCIDO LOS DERECHOS DE LA LICENCIA OBTENIDA

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

CODIFICACION:
20611/TV-01/97

DENOMINACION:
SOLICITUD DE LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO.

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA

15 DIAS HABILES

LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

UN AÑO

COSTO:

40 26 VECES EL SALARIO MINIMO VIGENTE SEGUN LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA.

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

RESIDENCIA LOCAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE DE 9 00 A 15 00 HORAS DE LUNES A VIERNES
AL LUGAR DONDE SE UBIQUE EL INMUEBLE.

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

Fecha de solicitud:	Licencia Normal
Fecha de ingreso:	Licencia de impacto
Oficina que recibe	

(EL LLENADO DE ESTOS RECUADROS ESTA RESERVADO PARA EL PERSONAL DE ESTA OFICINA)

SOLICITUD DE LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO: _____

C.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
P R E S E N T E

Calle _____ No. Oficial _____ Mzna. _____

Lote _____ Colonia _____ Municipio _____

Población _____

Clave catastral _____

Sup. Total del Predio _____ m2 Sup. Construidas _____ m2

USO SOLICITADO (Especificar las características del uso solicitado número de viviendas, giro comercial, industrial, etc.)

Sup. Prevista a construir m2 _____

CRUCIOS DE LOCALIZACION DEL PREDIO

(INCLUIR LAS MEDIDAS DE SUS COLINDANCIAS, LA DISTANCIA DE ESTE A LAS DOS ESQUINAS MAS PROXIMAS

LOS CALLES QUE DELIMITAN LA MANZANA Y SU ORIENTACION) DE LAS

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre _____ Calle _____ No. _____ mza: _____

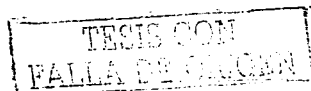
Colonia _____ Población/Ciudad _____ Municipio _____

Estado _____ Teléfono _____ Firma _____

RECIBE

NOMBRE _____

FIRMA _____



ANEXO 5
Trámite de dictamen integral de factibilidad habitacional para vivienda social
progresiva, de interés social y popular, cédula y formato
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

ENDENCIA:

DIVISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA.

TRAMITE:

DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL PARA
 VIVIENDA SOCIAL PROGRESIVA, DE INTERES SOCIAL Y POPULAR.

CONCLUSION DEL TRAMITE:

NUMERO:

NATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

10001

NOTA:

REGISTRAR EN UN SOLO DOCUMENTO LAS OPINIONES DE USO DEL SUELO, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, DEL AMBIENTE, DE VIALIDAD, DE REESTRUCTURA HIDRAULICA Y SANITARIA, CATASTRAL, DE PROTECCION CIVIL Y DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, A EFECTO DE DAR JURISDICCION JURIDICA Y CERTIJEZA A LA INVERSION DE LOS PROMOTORES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVA Y ULAJ, RELATIVA A LA ADQUISICION DEL SUELO Y EN SU CASO, A LA DIVISION DEL MISMO.

***A DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:**

DIVISION DEL
 _O

DIVISION DEL SUELO
 Y/O URBANIZACION

EDIFICACION O
 CONSTRUCCION

COMERCIALIZACION O
 ESCRITURACION

TRAMITES
 EVENTUALES

ASPECTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

BASE LEGAL: ORDENAMIENTO JURIDICO DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA, DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 1995, Y EN PARTICULAR EN
 LOS ARTICULOS 37, 38, 39, 40, 44, 45 Y 48 DE SU REGLAMENTO INTERIOR

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

PARACION BASICA

- 1 SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO
- 2 CROQUIS DE LOCALIZACION EN GUIA ROJI, FOTO AEREA O PLANO DE LA LOCALIDAD
- 3 TITULO DE PROPIEDAD DEL PREDIO
- 4 MEMORIA TECNICA (INCLUYENDO CLAVE CATASTRAL Y FOTOGRAFIAS DE LAS COLINDANCIAS DEL PREDIO)
- 5 EN SU CASO, ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS *

ORIGINAL

COPIA

8
9
9
9
5
9
9
9
9
9
9
9

INFORMACION COMPLEMENTARIA (NO OBLIGATORIA)

- 3 DICTAMEN O LICENCIA ESTATAL DE USO DE SUELO
- 7 ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL
- 8 ANTEPROYECTO DE LOTIFICACION Y SEMBRADO
- 9 APROBACION DE POZOS POR PARTE DE LA COMISION NACIONAL DE AGUA
- 10 DICTAMEN DE CAPACIDAD, INCORPORACION E IMPACTO VIAL
- 11 OPINION DEL AYUNTAMIENTO
- 12 ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD Y PERSONALIDAD DEL PROMOVENTE
- 13 POLIGONAL
- 14 AUTORIZACIONES DE DIVISION DE SUELO O CONVENIOS DE INTENCION DICTAMEN DE
- 15 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS (EXPEDIDO POR LA CEAS U ORGANISMO MUNICIPAL OPERADOR)

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

OPERADOR)

• **EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE**

**+ EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE**

NOTA
* EL DICTAMEN QUE EMITE LA DIRECCION GENERAL DE PROTECCION CIVIL SERA RESOLUTIVO SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOTOR PRESENTE UN ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS SIMPLE YA QUE ESTE PERMITE DETERMINAR LAS CARACTERISTICAS DEL SUBSUELO LA EXISTENCIA DE FRACTURAS O FALLAS. EL ESTUDIO GEOFISICO SOLO SE REQUERIRA EN AQUELLOS PREDIOS QUE CUENTEN CON CAVERNAS, FALLAS, FRACTURAS O DESLIZAMIENTOS
LOS DICTAMENES DE VALIDAZ EMITIDOS EN EL SEÑO DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA DESARROLLOS DE HASTA 500 VIVIENDAS SERAN RESOLUTIVOS Y SE ENTREGARAN EN EL PLAZO ESTABLECIDO DE 15 DIAS PARA LOS DESARROLLOS HABITACIONALES DE MAS DE 500 VIVIENDAS SE ENTREGARA UN DICTAMEN GENERAL DE REQUERIMIENTOS DE OBRAS EN UN PLAZO DE 30 DIAS Y EL RESOLUTIVO EN 30 DIAS
EL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS QUE SE EMITA LA CEAS TENDRA UN CARACTER RESOLUTIVO EN SESION DE TRABAJO DE LA SUBCOMISION OPERATIVA DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA SE ENTREGA A LAS DEPENDENCIAS COMPLETINTES ESTATALES Y MUNICIPALES. LOS EXPEDIENTES PARA SU ANALISIS Y DICTAMINACION SE PODRA PROGRAMAR UNA VISITA AL PREDIO ENTRE EL PROMOTOR Y LAS INSTANCIAS NORMATIVAS. EN PLAZO DE 15 DIAS HABLES LAS DEPENDENCIAS EMITEN SU OPINION Y DICTAMEN EN SESION COLEGIADA DE LA SUBCOMISION OPERATIVA

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:
206D/TV-01/97

DENOMINACION:
SOLICITUD DE EMISION DE DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:

15 DIAS HABLES.

DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD

6 MESES.

COSTO:

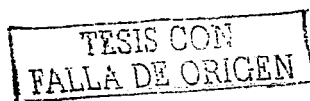
GRATUITO

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

VENTANILLAS UNICAS DE PROMOCION Y GESTION DE VIVIENDA LOCALIZADAS EN NAUCALPAN Y TOLUCA.

LUNES A VIERNES DE 9:00 a 15:00 HORAS



FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA SOLICITUD DE EMISION DEL DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL

C.
PRESIDENTE DE LA COMISION ESTATAL
DE FOMENTO A LA VIVIENDA.
P R E S E N T E.

El que suscribe _____ representante legal de (nombre de la empresa o asociación) _____ se dirige a usted para manifestarle que es mi intención llevar a cabo un desarrollo habitacional en el predio denominado _____ ubicado en las calles de _____ en el municipio de _____ donde pretendo construir _____ viviendas de tipo _____ por lo que solicito atentamente se emita el Dictamen Integral de Factibilidad Habitacional para el citado predio.

De conformidad con los lineamientos establecidos, anexo al presente me permito remitir 9 carpetas del expediente correspondiente, mismo que contiene la siguiente documentación

Básica

Croquis de localización del predio a desarrollar en guía roja, foto aérea y/o plano de la localidad

Copia del título de propiedad. Memoria técnica (incluyendo clave catastral y fotografías de las colindancias del predio) Complementaria

1
2
3

ATENTAMENTE

Propietario o Representante Legal
(Nombre y Firma)

C.c.p.-Secretario Técnico de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda y Director General de Desarrollo Urbano.
C.c.p.-Coordinador Técnico de la Subcomisión Operativa de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda y Director de Coordinación e Instrumentación Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
C c p.- Interesado

(*) Esta forma es gratuita y deberá llenarse a máquina o en letra de molde, en original y copia, en papel oficial de la empresa que contenga dirección y teléfono

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ANEXO 6
Trámite de certificación de vivienda social progresiva, de interés social y popular, cédula y formato CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA: _____ TRAMITE: _____
 COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA _____ CERTIFICACION DE VIVIENDA SOCIAL PROGRESIVA, DE INTERES SOCIAL Y POPULAR _____

RESOLUCION DEL TRAMITE: _____ NUMERO: _____
 AFIRMATIVA FICTA _____ NEGATIVA FICTA 10002

OBJETIVO:

EMITIR UN DOCUMENTO OFICIAL QUE CERTIFIQUE QUE LA VIVIENDA CONSTRUIDA SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS RANGOS DE VALOR QUE L'ESTABLECE EL ART. 18 DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL, PARA EFECTOS DE CALCULO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	<input type="checkbox"/>	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ACUERDO DE CREACION DE LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA, DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 1995, Y EN PARTICULAR EN LOS ARTICULOS 37, 39, 40, 45 Y 48 DE SU REGLAMENTO INTERIOR

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

INFORMACION BASICA

ORIGINAL	COPIA
	1
	1
	1

SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.

PLANO DE LOTIFICACION DEL DESARROLLO HABITACIONAL AUTORIZADO POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO O GACETA DEL GOBIERNO EN LA QUE SE PUBLICA LA AUTORIZACION DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO AL DESARROLLO HABITACIONAL, CONSTANCIA DEL FINANCIAMIENTO APLICADA EN EL DESARROLLO HABITACIONAL (EMITIDA POR LA INSTITUCION FINANCIERA O CREDITICIA QUE CORRESPONDA) EN SU CASO, AVALUO INMOBILIARIO DE LA VIVIENDA EXPEDIDO POR UN PERITO VALUADOR DE INSTITUCION OFICIALMENTE RECONOCIDA.

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA: DEFINICION DE CONCEPTOS DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE MEXICO

CONCEPTO DE VIVIENDA ⁽¹⁾	CARACTERISTICAS ⁽²⁾	MONTO	TIPOLOGIA GENERAL ⁽³⁾
AQUELLA CUYO VALOR AL TERMINO DE LA EDIFICACION NO EXCEDE DE LA CANTIDAD		\$55,115.00	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION MENOR A 40 M2.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

SOCIAL PROGRESIVA	QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR CINCO EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO DE LA ZONA ECONOMICA "A"		
INTERES SOCIAL	AQUELLA CUYO VALOR AL TERMINO DE LA EDIFICACION NO EXCEDA DE LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR QUINQUE EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO DE LA ZONA ECONOMICA "A"	\$155,345 00	SUPERFICIE PROMEDIO DE CONSTRUCCION ENTRE 40-60 M ² (SE ESTIMA QUE DEL VALOR DE VENTA DE UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EL COSTO DE EDIFICACION VARIA ENTRE UN 35 A UN 45%).
POPULAR	AQUELLA CUYO VALOR AL TERMINO DE SU EDIFICACION NO EXCEDA DE LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR VEINTICINCO EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO DE LA ZONA ECONOMICA "A"	\$275,575 00	SUPERFICIE PROMEDIO DE CONSTRUCCION DE MAS DE 62 M ² HASTA 100 M ² (SE ESTIMA QUE EL VALOR DE VENTA DE UNA VIVIENDA POPULAR, EL COSTO DE EDIFICACION VARIA ENTRE UN 35 A UN 45%).

1) LEY DE HACIENDA MUNICIPAL ART. 15 (GACETA DEL GOBIERNO 5/04/98)
2) LA CLASIFICACION DE LA ZONA ORDFDFCF A LA DIVISION DE LA REPUBLICA MEXICANA EN AREAS GEOGRAFICAS PARA FINES DE APLICACION DE LOS SALARIOS MINIMOS (DIARIO OFICIAL 23/11/97)
ZONA "A" ATIZAPAN DL ZARAGOZA, COACALCO, CUAUHTILAN, CUAUHTILAN IZCALLI, ECATEPEC, NAUCALPAN, TLALNEPANTLA Y TUITITLAN (530 20)
ZONA "C" RESTO DEL ESTADO (526 05)

3 CARACTERISTICAS DETERMINADAS CON BASE EN LOS PROTOTIPOS DE VIVIENDA QUE SON FINANCIADOS CON RECURSOS FOVI E INFONAVIT

PARA FACILITAR LOS TRAMITES DE ESCRITURACION DE LA VIVIENDA DE UN PROPIETARIO O PROMOTOR DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MENOR A 60 VIVIENDAS, SE PODRA PRESENTAR LA CARTA DE OTORGAMIENTO DE CREDITO EMITIDA POR UNA INSTITUCION FINANCIERA RECONOCIDA O UN AVALUO EXPEDIDO POR UN PERITO EN LA MATERIA, EL CUAL CONSIGNE EL VALOR O VALORES DE LA VIVIENDA A EFECTO DE DETERMINAR LA TASA DEL IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO CONFORME AL ART. 19 DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL, ESTABLECIENDOSE UNA TASA CERO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVA Y DEL 0.8 PARA VIVIENDA POPULAR. SIRVE DE SOPORTE A LAS GESTIONES DE TITULACION Y ESCRITURACION QUE REALIZAN LOS PROMOTORES DE VIVIENDA, EN EL EJERCICIO DE LAS REFORMAS FISCALES EN LA MATERIA, EL CERTIFICADO DE VIVIENDA DE UN DESARROLLO HABITACIONAL SE APOYA EN LAS AUTORIZACIONES DEL DESARROLLO HABITACIONAL QUE EMITEN LAS AUTORIDADES DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y EN LAS REFERENCIAS FINANCIERAS O CREDITICIAS DE FUENTES OFICIALES VIGENTES EN EL ESTADO DE MEXICO UTILIZADAS PARA SU CONSTRUCCION. ESTE PROCEDIMIENTO ES APLICABLE SOLAMENTE A AQUELLOS CONJUNTOS HABITACIONALES CUYAS VIVIENDAS HAN SIDO CONSTRUIDAS CONFORME A LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA TAL EFECTO.

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION: 206D/TV-02/98

DENOMINACION: SOLICITUD DE CERTIFICACION DE VIVIENDA

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:

5 DIAS

CERTIFICADO DE VIVIENDA

UN MES

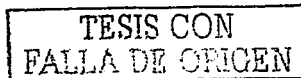
COSTO: GRATUITO

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

INSTITUTO AURIS EN SUS OFICINAS DE NAUCALPAN, UBICADAS EN PARQUE DE ORIZABA NO. 7, 5º PISO COL. DEL PARQUE O DE TOLUCA, LOCALIZADAS EN HERIBERTO ENRIQUEZ NO. 298 COL. GUAYATEMOC.

LUNES A VIERNES DE 9 00 a 15 00 HORAS



FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA SOLICITUD DE CERTIFICACION DE VIVIENDA

C.
PRESIDENTE DE LA COMISION
ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA.
P R E S E N T E.

El que suscribe _____
representante legal de _____, se dirige a
usted para solicitarle la (nombre de la empresa o asociación) certificación de vivienda de
tipo _____ del conjunto (social progresivo,
de _____ interés social y popular) habitacional denominado
ubicado en el municipio de _____ México, el cual fue autorizado
mediante _____ de fecha _____
(Oficio y/o Gaceta)
Las viviendas fueron financiadas por
FONHAPO U OTRO) según se constata mediante el (FOVI, INFONAVIT, No.
de
fecha _____ (Se anexa).
Lo anterior con la finalidad de iniciar los trámites de escrituración de
_____ y beneficiar a los adquirentes
finales de los _____ (viviendas
y/o lotes) incentivos fiscales para la vivienda (de interés social, social progresiva o
popular) señalados en el Art.
18 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México.
De conformidad con los lineamientos establecidos, anexo al presente me permito remitir
plano de _____ donde se señalan las
viviendas solicitadas.
(sembrado de vivienda o de lotificación)

ATENTAMENTE

Propietario o Representante Legal.
(Nombre y Firma)

c.c.p. Secretario Técnico de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda y Director General de Desarrollo Urbano.
c.c.p. Coordinador Técnico de la Subcomisión de Financiamiento de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda y
Director de Fomento a la Vivienda del Instituto AURIS.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ANEXO 7
Trámite de certificación de factibilidad de uso del suelo, cédula y formato
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

TRAMITE:

SECRETARIA DL DESARROLLO URBANO Y OBRAS
 PUBLICAS

FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NUMERO:

AFIRMATIVA FICTA NEGATIVA FICTA

20006

OBJETIVO:

FORMAR AL PARTICULAR INTERESADO SOBRE EL USO DEL SUELO Y LAS NORMAS APLICABLES PARA EL PREDIO QUE PRETENDE
 UTILIZAR EN EL DESARROLLO HABITACIONAL

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION
 DEL SUELO

DIVISION DEL
 SUELO Y/O
 URBANIZACION

EDIFICACION O
 CONSTRUCCION

COMERCIALIZACION
 O ESCRITURACION

TRAMITES
 EVENTUALES

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULO 46 FRACC X DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

ORIGINAL

COPIA

1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.

1

1. CROQUIS DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

1

CREDITAR EL INTERES JURIDICO (TITULO DE PROPIEDAD O CARTA PODER)
 FICHO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES

1

1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA
 EXPEDIENTE

• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
 DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:

DOCUMENTO NO OBLIGATORIO ES DE CARACTER INFORMATIVO Y NO AUTORIZA EL USO DEL SUELO NI CONSTRUCCION ALGUNA

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

MODIFICACION:
 15/11/TV-07/88

DENOMINACION:
 SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VALIDEZGA

DÍAS HÁBILES

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE USO DEL

LA DEL PLAN EN QUE SE APOYE

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

SUELO

COSTO:

5 DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE DE ACUERDO A LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA DONDE SE UBIQUE EL INMUEBLE

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

RESIDENCIA LOCAL DE DESARROLLO URBANO
CORRESPONDIENTE AL LUGAR DONDE SE UBIQUE EL
INMUEBLE

DE 9 00 A 15 00 HORAS DE LUNES A VIERNES

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO: _____

DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
PRESENTE.

El que suscribe _____ en mi carácter
de _____
propietario (o apoderado legal de la empresa o de los señores _____), con domicilio para
oir y recibir notificaciones en _____
Col. _____

Municipio de _____ Estado de
México y número telefónico _____, solicito a usted la Factibilidad de Uso del
Suelo para el predio denominado _____ ubicado
en el Municipio de _____ Estado de México, con una superficie
de _____ m², donde se pretenden construir _____ viviendas de tipo _____

Para tal efecto, anexo a esta solicitud la siguiente documentación:
Croquis de localización del predio.
Acreditar el interés jurídico (título de propiedad o carta poder).
Memoria descriptiva.

SOLICITA

RECIBE

(Nombre completo y firma)

(Nombre completo y firma del servidor público)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**ANEXO 8
Trámite de Fraccionamiento, cédula y formato
CÉDULA**



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

TRAMITE:

FRACCIONAMIENTO

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NUMERO:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

20015

OBJETIVO: DIVIDIR UN TERRENO QUE REQUIERA LA APERTURA DE UNA O MAS VIAS PUBLICAS, CON ACCIONES DE URBANIZACION

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO

DIVISION DEL
SUELO Y/O
URBANIZACION

EDIFICACION O
CONSTRUCCION

COMERCIALIZACION
O ESCRITURACION

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULOS 12 FRACCIÓN XVII, DEL 67 AL 108 Y 120 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

ORIGINAL

SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO
DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL (EXPEDIDO POR LA COMISION ESTATAL DE
FOMENTO A LA VIVIENDA)

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO.
PLANO DE LOTIFICACION.
PLANO TOPOGRAFICO (ALTIMETRIA Y PLANIMETRIA).

PLANO CATASTRAL O INDISTINTAMENTE EL RESPECTIVO APEO Y DESLINDE JUDICIAL DEL
PREDIO (EN CASO DE SER NECESARIO).

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL (EXPEDIA POR EL H. AYUNTAMIENTO).

RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE

RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

OTROS REQUISITOS QUE SE INTEGRAN AL EXPEDIENTE OBTENIDOS POR LA DIRECCION
GENERAL DE DESARROLLO URBANO

SECUENCIA REGISTRAL

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA:
PROYECTO DE LOTIFICACION REVISADO Y APROBADO, EN COPIA POLIESTER.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, EN TERMINOS DEL PROYECTO QUE SE AUTORIZA.

PROGRAMA DE OBRAS DE URBANIZACION, EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA, EN
SU CASO

PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION Y EN SU CASO, DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES VIGENTE

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

+ EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

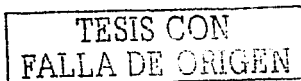
CODIFICACION:
20511/TV-04/97

DENOMINACION:
SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAR UN
PREDIO.

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:



30 DIAS HABILES

ACUERDO DE FRACCIONAMIENTO, PLANO DE
LOTIFICACION Y CENSO AUTORIZADO PARA
PUBLICARLO EN "GACETA DEL GOBIERNO".

PERMANENTE.

COSTO:

LA GESTION DEL TRAMITE ES GRATUITA SIN EMBARGO DEBE CONSIDERARSE LO SIGUIENTE
POR LA SUPERVISION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SE CAUSAN DERECHOS AL ESTADO EQUIVALENTES AL 2% SOBRE EL MON
DEL PRESUPUESTO APROBADO A COSTO DIRECTO DE ESTAS OBRAS DE URBANIZACION TRATANDOSE DE VIVIENDA DE INTERE
SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVA Y POPULAR LOS DERECHOS A QUE SE REFIERE ESTA FRACCION SE CAUSARAN A UNA TASA DEL 1%
POR LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO SE CAUSARA EL SIGUIENTE IMPUESTO:
TARIFA

POR EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SE CAUSARAN Y PAGARAN DERECHOS AL MUNICIPI
CONFORME A LO SIGUIENTE:

NO CAUSAN DERECHOS PRE VISTOS EN ESTE ARTICULO LAS VIVIENDAS DE TIPO SOCIAL PROGRESIVO

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

DIRECCION DE COORDINACION E INSTRUMENTACION URBANA EN SUS
OFICINAS DE TOLUCA O NAUCALPAN.

DE 9 00 A 15 00 HORAS DE LUNES A VIERNES.

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAR UN PREDIO

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO: _____

C.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

PRESENTE.

Atm: C.

El que suscribe _____ en mi carácter de propietario (o apoderado legal de la
empresa o del(os) señor(es) _____), con domicilio para oír y
recibir _____ en _____ municipio de _____ Méx., y número

teléfono _____, solicito a usted con fundamento en los artículos 12 Frac. XVII, 67, 68, 69,
70, 71, 72, 73 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, se nos conceda la autorización
para desarrollar bajo la figura de Fraccionamiento de tipo _____, el predio ubicado en la(s) calle(s)
_____ Col. _____ del municipio de _____

_____, Méx., con clave catastral No. _____, para lo cual me
permito anexar al presente la documentación respectiva.

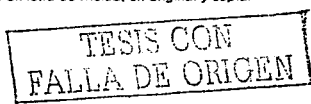
Este fraccionamiento será de tipo _____ y tendrá las siguientes características:

Sup. Vendible habitacional _____ M2	Número de manzanas _____
Sup. Vendible comercial _____ M2	Número de lotes _____
Sup. De donación _____ M2	Número de viviendas _____
Sup. De restricción _____ M2	
Sup. Total _____ M2	

ATENTAMENTE

Propietario o Representante Legal
(Nombre y Firma)

(*) Esta forma es gratuita y deberá llenarse a máquina o en letra de molde, en original y copia.



ANEXO 9
Trámite de autorización de venta de lotes o áreas privadas, cédula y formato CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

TRAMITE: AUTORIZACION DE VENTA DE LOTES O AREAS PRIVATIVAS

RESOLUCION DEL TRAMITE: NUMERO: 20024

AFIRMATIVA FICTA NEGATIVA FICTA

OBJETIVO: DAR EL ADECUADO SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS AUTORIZACIONES A PARTIR DE GARANTIZAR A FAVOR DEL GOBIERNO DEL ESTADO. LA EJECUCION DE LAS OBRAS

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ARTICULOS 70, 64 Y 85 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:	ORIGINAL	COPIA
1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.	•	1
2. GARANTIA HIPOTECARIA O POLIZA DE FIANZA.	•	

- EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE
- EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA: EN CASO DE QUE SE GARANTICE CON HIPOTECA, EL TITULAR DEBERA PROTOCOLIZAR E INSCRIBIRLA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION: 20611/TV-10/08 DENOMINACION: SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA VENTA DE LOTES.

TIEMPO DE RESPUESTA: 15 DIAS HABILÉS DOCUMENTO QUE SE OBTIENE: OFICIO DE AUTORIZACION VIGENCIA: PERMANENTE.

COSTO: GRATUITO

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE: DIRECCION DE COORDINACION E INSTRUMENTACION URBANA EN SUS OFICINAS EN TOLUCA, MEXICO

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO: DE 9:00 A 15:00 HORAS DE LUNES A VIERNES

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

**REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA
SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA VENTA DE LOTES**

(Lugar y Fecha)

No. DE FOLIO: _____

DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

P R E S E N T E .

El que suscribe _____
en mi carácter de propietario (o apoderado legal de la empresa o de los señores
_____, con domicilio
para oír y recibir notificaciones en _____ Col.

Municipio de _____ Estado de México y número telefónico
_____ solicito a Usted, con fundamento en los artículos 76, 84 y 85
de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, la Autorización para Venta
de Lotes del: _____ ubicado(s) en la(s) manzana(s)
_____ del desarrollo habitacional denominado
_____, ubicado en el Municipio de
_____, Estado de México.

Para tal efecto, anexo a esta solicitud la siguiente documentación:

- Garantía Hipotecaria o Fianza.

SOLICITA

RECIBE

(Nombre completo y firma)

(Nombre completo y firma del servidor público)

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ANEXO 10
Trámite de certificación de clave catastral, en el ayuntamiento (lotificación),
cédula y formato
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA: OFICINAS DEL CATASTRO MUNICIPAL TRAMITE: CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL (LOTIFICACION).
 RESOLUCION DEL TRAMITE: NUMERO: 90072
 AFIRMATIVA FICTA NEGATIVA FICTA

OBJETIVO:
 PROPORCIONAR AL PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE, LOS DATOS A TRAVES DE LOS CUALES SE ENCUENTRA CONTROLADO SU PREDIO EN LOS REGISTROS CATASTRALES CLAVE CATASTRAL SUPERFICIE DEL TERRENO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION NO ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:
 LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MEXICO, ARTICULO 10 Y LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO, ARTICULOS 102, 103 Y 104

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

	ORIGINAL	COPIA
1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.	•	1
2. SOLICITUD OFICIAL DE LA AUTORIDAD QUE LO REQUIERA O, EN SU CASO, IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROMOVENTE.	•	1
3. PLANO DE LOTIFICACION	•	1
4. RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.	+	1
5. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.	+	1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE + EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:
 EL IGCEM EXPEDIRA LA CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL SIEMPRE Y CUANDO MEDIE LA SUSCRIPCION DE CONVENIO DE COORDINACION O COLABORACION CON LOS AYUNTAMIENTOS DE LA ENTIDAD.
 SI NO ESTA DADO DE ALTA EL PREDIO SE DEBERA SUJETAR PRIMERO AL PROCESO CATASTRAL CUANDO HAY LOTIFICACION, SE SOMETE INVARIABLEMENTE AL PROCESO CATASTRAL TODA VEZ QUE CATASTRALMENTE SE TIENE SOLO UNA CLAVE REGISTRADA.
 PARA PARTICULARES, LA SOLICITUD DEBERA ESTAR FIRMANDA POR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL PRESENTAR COPIA DE IDENTIFICACION (CREDENCIAL DE ELECTOR, PASAPORTE O CARTILLA DEL SERVICIO MILITAR) Y EN CASO DE NOTARIOS Y ORGANISMOS PUBLICOS, DEBERAN PRESENTAR SOLICITUD OFICIAL DE LA AUTORIDAD QUE LO REQUIERA.
 EN CASO DE QUE LOS REGISTROS CATASTRALES SE ENCUENTREN DESACTUALIZADOS, EL INTERESADO DEBERA ELABORAR UNA "MANIFESTACION CATASTRAL", PARA QUE SE MODIFIQUEN LOS REGISTROS EN BASE A LA DOCUMENTACION FORMAL CON QUE SE CUENTE. 1) TRASLACION DE DOMINIO 2) AVISO DE TERMINACION DE OBRA 3- OFICIO DE SUBDIVISION O COPIA DE LA GAGETA EN QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE AUTORIZACION. 4) PLANOS DE DIVISION DEL SUELO. DE SEMBRADO Y ARQUITECTONICOS. CUANDO SEA PROCEDENTE
 SI HUBIERAN LIMITAS CON DATOS ERRONEOS LAS CERTIFICACIONES DEBERAN SER CAMBIADAS POR LAS

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

CORREGIDAS, SIN COSTO ADICIONAL

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:
203B/TV-03/98

DENOMINACION:
SOLICITUD DE SERVICIOS CATASTRALES

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:

TRES DIAS HABILES.
VARIABLE DE ACUERDO AL
NUMERO DE LOTES
RESULTANTES DE LA
LOTIFICACION

CLAVE CATASTRAL.

SEIS MESES, MIENTRAS NO HAYA
MODIFICACIONES EN EL PREDIO QUE
ALTEREN LOS REGISTROS GRAFICOS Y
ALFANUMERICOS

COSTO:

\$1 35 SALARIOS MINIMOS GENERALES DIARIOS DE LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA
POR LA PRIMERA FOJA, Y 0 07 POR CADA FOJA EXCEDENTE

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

OFICINAS CATASTRALES MUNICIPALES.

VARIA CONFORME AL HORARIO DE LABORES DE CADA
AYUNTAMIENTO

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA SOLICITUD DE SERVICIOS CATASTRALES

C.

Presente.

El suscrito C. _____ por mi propio derecho, señalando como domicilio para
oir y recibir toda clase de notificaciones y documentos el inmueble marcado con el Número

(Calle) _____

(Fraccionamiento o Colonia) (Localidad) _____

(Municipio) _____

Ante usted comparezco y expongo:

Por medio del presente escrito y con fundamento en la Ley de Catastro vigente, solicito:

Asignación de clave catastral

Certificación de valor catastral

Certificación de plano manzanero

Constancia de información catastral

Rectificación y aclaración de linderos

Certificación de clave catastral

Del inmueble cuyo propietario o poseedor es: _____
No _____ ubicado en el Número _____ Con clave catastral

(Calle) _____

(Fraccionamiento o Colonia) (Localidad) _____

(Municipio) _____

Protesto lo necesario

(Nombre y Firma) _____

Méx., a _____ de _____ de 199 _____

(Municipio) (día) (mes) (año)



ANEXO 11
Trámite de certificación de clave catastral (edificación de vivienda), cédula y
formato
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

TRÁMITE:

OFICINAS DEL CATASTRO MUNICIPAL

CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL (EDIFICACION DE VIVIENDA).

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NÚMERO:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

90073

OBJETIVO

PROPORCIONAR AL PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE LOS DATOS A TRAVES DE LOS CUALES SE ENCUENTRA CONTROLADO SU PREDIO EN LOS REGISTROS CATASTRALES: CLAVE CATASTRAL, SUPERFICIE DEL TERRENO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA.

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

LEY DE CATASTRO, ARTICULO 10 Y LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO, ARTICULOS 102, 103 Y 104

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

1. SOLICITUD DEL TRAMITE EN FORMATO AUTORIZADO.
2. AVISO DE TERMINACION DE OBRA.
3. RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.
4. LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION.
5. SOLICITUD OFICIAL DE LA AUTORIDAD QUE LO REQUIERA O EN SU CASO IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROMOTOR.
6. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

	ORIGINAL	COPIA
1.	•	1
2.	•	1
3.	•	1
4.	•	1
5.	•	1
6.	•	1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:

EL IGCEN EXPEDIRA LA CERTIFICACION DE CLAVE CATASTRAL SIEMPRE Y CUANDO MEDIE LA SUSCRIPCION DE CONVENIO DE COORDINACION O COLABORACION CON LOS AYUNTAMIENTOS DE LA ENTIDAD. SI NO ESTA DADO DE ALTA EL PREDIO SE DEBERA SUJETAR PRIMERO AL PROCESO CATASTRAL PARA PARTICULARES. LA SOLICITUD DEBERA ESTAR FIRMADA POR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL, PRESENTAR COPIA DE IDENTIFICACION (CREDENCIAL DE ELECTOR, PASAPORTE O CARTILLA DEL SERVICIO MILITAR), Y PARA NOTARIOS Y ORGANISMOS PUBLICOS, DEBERA PRESENTAR SOLICITUD OFICIAL DE LA AUTORIDAD QUE LO REQUIERA.

EN CASO DE QUE LOS REGISTROS CATASTRALES SE ENCUENTREN DESACTUALIZADOS, EL INTERESADO DEBERA

TESIS CON
 FALLA DE ONCEN

ELABORAR UN "MANIFESTACION CATASTRAL", PARA QUE SE MODIFIQUEN LOS REGISTROS EN BASE A LA DOCUMENTACION FORMAL CON QUE SE CUENTE: 1) TRASLACION DE DOMINIO, 2) AVISO DE TERMINACION DE OBRA, 3) OFICIO DE SUBDIVISION DEL SUELO O COPIA DE LA GACETA EN QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE AUTORIZACION, 4) PLANOS DE DIVISION DEL SUELO, DE SEMBRADO Y AROUITECTONICOS, CUANDO SEA PROCEDENTE. SI FUERON EMITIDAS CON DATOS ERRONEOS LAS CERTIFICACIONES, DEBERAN SER CANJEADAS POR LAS CORREGIDAS, SIN COSTO ADICIONAL.

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:
203B/TV-03/98

DENOMINACION:
SOLICITUD DE SERVICIOS CATASTRALES

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA:

TRES DIAS HABILES

CERTIFICADO DE CLAVE CATASTRAL POR VIVIENDA

SEIS MESES, MIENTRAS NO HAYA MODIFICACIONES EN EL PREDIO QUE ALTEREN LOS REGISTROS GRAFICOS Y ALFANUMERICOS

COSTO:

\$1 35 SALARIOS MINIMOS GENERALES DIARIOS DE LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA POR LA PRIMERA FOJA Y 0 07 POR CADA FOJA EXCEDENTE

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

OFICINAS CATASTRALES MUNICIPALES.

VARIA CONFORME AL HORARIO DE LABORES DE CADA AYUNTAMIENTO

FORMATO



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA SOLICITUD DE SERVICIOS CATASTRALES

C

Presente.

El suscrito C. _____ por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el inmueble marcado con el Número

(Calle) _____

(Fraccionamiento o Colonia) (Localidad) _____

(Municipio) _____

Ante usted comparezco y expongo:

Por medio del presente escrito y con fundamento en la Ley de Catastro vigente, solicito:

Asignación de clave catastral

Certificación de valor catastral

Certificación de plano manzanero

Constancia de información catastral

Rectificación y aclaración de linderos

Certificación de clave catastral

Del inmueble cuyo propietario o poseedor es: _____

Con clave catastral

Nº _____ ubicado en el Número _____

(Calle) _____

(Fraccionamiento o Colonia) (Localidad) _____

(Municipio) _____

Protesto lo necesario

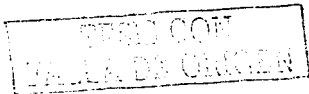
(Nombre y Firma) _____

Méx. a _____

de _____

de 199 _____

(Municipio) (día) (mes) (año)

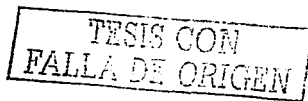


ANEXO 12

Servicio :	AUTORIZACION DE CONJUNTO URBANO
Requisitos :	1) FORMATO DE SOLICITUD REQUISITADO. 2) DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE CONJUNTO URBANO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS. 3) LICENCIA DE USO DEL SUELO Y, EN SU CASO, LA AUTORIZACION DE CAMBIO DE USO DEL SUELO, DE DENSIDAD O INTENSIDAD DE SU APROVECHAMIENTO Y DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA, EXPEDIDAS POR EL MUNICIPIO RESPECTIVO. 4) PROYECTO DE LOTIFICACION DEL CONJUNTO URBANO, APROBADAS POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS, ASÍ COMO MEMORIA DESCRIPTIVA. 5) CERTIFICADO DE LIBERTAD O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES; EN SU CASO, ANUENCIA DEL ACREEDOR, QUIEN DEBERA ACREDITAR SU PERSONALIDAD.
Costo :	GRATUITO.
Horario :	DE LUNES A VIERNES DE 9 00 A 18 00 HORAS.
Tiempo :	15 DIAS HÁBILES.
Descripción :	EL CONJUNTO URBANO ES UNA MODALIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO URBANO, QUE TIENE POR OBJETO ESTRUCTURAR, ORDENAR O REORDENAR, COMO UNA UNIDAD ESPACIAL INTEGRAL, EL TRAZO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL, LA DIVISION DEL SUELO, LA ZONIFICACION Y NORMAS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO, LA UBICACION DE EDIFICIOS Y LA IMAGEN URBANA DE UN SECTOR TERRITORIAL DE UN CENTRO DE POBLACION O DE UNA REGION.
Dependencia Ejecutora:	206000000 -SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

ANEXO 13

Servicio :	LICENCIA DE USO DE SUELO
Requisitos :	- SOLICITUD, ELABORADA CON TODOS LOS DATOS. ESTE DOCUMENTO SERÁ VALIDO, CUANDO SE ENTREGUE A LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, ACOMPAÑADO DE TODOS LOS REQUISITOS.- DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL PREDIO, ESCRITURA PUBLICA O RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA INSCRITA EL REGISTRO PÚBLICA DE LA PROPIEDAD, O EN CASO DE PERMITIRSE, PROPIEDAD SOCIAL (AGRICOLA, GANADERA O FORESTAL) RECONOCIDA LEGISLACIÓN AGRARIA.- CROQUI DE DEL PREDIO O INMUEBLE, DEBERÁ CONTENER MEDIDAS Y COLINDANCIAS.- CROQUI DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO, EN ORTOFOTO, GUIA ROJI U OTRO ELEMENTO DE REPRESENTACION GEOGRAFICA QUE PERMITA SU UBICACION.- * DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL (DE SER NECESARIO), EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE OPERACION URBANA. NOTA: SE REQUERIRA DE LAS AUTORIZACIONES DE PREDIOS MAYORES A 6,000 M2 DE SUPERFICIE, QUE DEN COMO RESULTADO MAS DE 10 LOTES CON USO HABITACIONAL O MAS DE 60 VIVIENDAS.
Costo :	- 10 VECES EL SALARIO MINIMO - 25 VECES EL SALARIO MINIMO (CUOTA ADICIONAL SI REQUIERE INSPECCION DE CAMPO) - 50 00 VECES EL SALARIO MINIMO, EN CASO DE QUE SE REQUIERA REALIZAR ESTUDIOS TÉCNICOS. NOTA: TRATÁNDOSE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, POPULAR Y SOCIAL PROGRESIVO, NO SE PAGARAN LOS DERECHOS PREVISTOS EN EL PARRAFO PRIMERO DE ESTA FRACCION I.
Horario :	DE LUNES A VIERNES DE 9:00 A 18:00 HORAS.
Tiempo :	15 DIAS HÁBILES NORMAL, 8 DIAS HÁBILES IMPACTO REGIONAL (UNA VEZ EMITIDO EL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL D.I.R).
Descripción :	ES EL INSTRUMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO PARA EL APROVECHAMIENTO DE PREDIOS O INMUEBLES EN EL QUE SE ESTABLECE LA NORMATIVIDAD CONTENIDA EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE ACUERDO AL LUGAR DE LA UBICACION DEL PREDIO.
Dependencia Ejecutora:	2060000000 -SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS



ANEXO 14

Servicio	LOTIFICACION CONDOMINIAL
Requisitos	<p>- SOLICITUD.-DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL PREDIO.-LICENCIA DE USO DE SUELO.-CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.(VIGENCIA 60 DIAS HABILES).- RESOLUCION DE APEO Y DESLINDE CATASTRAL (DE SER NECESARIO). UNICAMENTE, CUANDO LAS MEDIDAS Y/O SUPERFICIES REALES DEL PREDIO SON MAYORES A LAS CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO CON EL QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD Y QUE DEBERA ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- RESOLUCION DE APEO Y DESLINDE JUDICIAL (DE SER NECESARIO) UNICAMENTE, CUANDO LAS MEDIDAS Y/O SUPERFICIES REALES DEL PREDIO SON MAYORES A LAS CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO CON -L QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD Y QUE DEBERA ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-PLANO DE LA PROPUESTA LEGIBLE Y A UNA ESCALA CONVENCIONAL EN ORIGINAL Y 8 COPIAS REALIZADO CONFORME AL FORMATO REQUERIDO.-DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE. SE CONSIDERAN COMO IDENTIFICACIONES OFICIALES: CREDENCIAL PARA VOTAR, CARTILLA DEL SERVICIO MILITAR NACIONAL, PASAPORTE VIGENTE, LICENCIA PARA CONDUCIR EXPEDIDA POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, CEDULA PROFESIONAL O DOCUMENTO JURIDICO MIGRATORIO (EN CASO DE EXTRANJEROS) EN CASO DE REPRESENTANTES LEGALES, PODER NOTARIAL Y UNA IDENTIFICACION OFICIAL.- ALINEAMIENTO (DE SER NECESARIO) EXPEDIDO POR AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, UNICAMENTE DE QUE NO LO CONTENGA LA LICENCIA DE USO DE SUELO EXCEPTO EN ZONAS NO URBANIZABLES.-FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DOCUMENTO EXPEDIDO POR EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE QUE ACREDITE QUE EL PREDIO, CUENTA AL MENOS CON LOS SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE PARA EL TOTAL DE VIVIENDAS O LOTES RESULTANTES, O EN SU CASO EL CONVENIO PARA LA REALIZACION DE ESTOS, CELEBRANDO CON LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, EXCEPTO EN ZONAS NO URBANIZABLES</p>
Costo	<p>- PARA HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVA 3.5 Y 2.5 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - PARA HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL 7.5 Y 4.7 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - PARA HABITACIONAL POPULAR 11.5 Y 7.0 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - PARA HABITACIONAL MEDIA 15.0 Y 10.5 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - PARA HABITACIONAL RESIDENCIAL 50.0 Y 45.60 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - PARA HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO Y CAMPESTRE 82.45 Y 47.59 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - HABITACIONAL POR CADA 1000 M2 O SUPERFICIE UTIL O VENDIBLE 162.19 Y 100.70 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL. - COMERCIAL O DE SERVICIOS POR CADA 100 M2 DE SUPERFICIE UTIL O VENDIBLE 44.61 Y 39.20 VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL.</p>
Horario	DE LUNES A VIERNES DE 9:00 A 18:00 HORAS.
Tiempo	15 DIAS HABILES (A PARTIR DE LA ENTREGA TOTAL DE REQUISITOS VALIDADOS).
Descripción	ES LA MODALIDAD EN LA CUAL SE ESTABLECEN AREAS PRIVATIVAS Y COMUNES EN UN SOLO PREDIO
Dependencia Ejecutora	206000000.-SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

ANEXO 15
Trámite ante notario público del Estado de México.
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y
 OBRAS PUBLICAS.

TRAMITE:

ESCRITURACION.

COMISION PARA LA REGULACION DEL SUELO
 DEL ESTADO DE MEXICO

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NUMERO:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

40041

OBJETIVO:

OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA AL ADQUIRIENTE DE UN LOTE O CASA-HABITACION, AL REGULARIZAR SUS DERECHOS
 POSESORIOS DEL MISMO ANTE TERCERAS PERSONAS, AL LLEVAR A CABO LA CAPTACION DE FIRMA EN EL FOLIO
 NOTARIAL Y LA INSCRIPCION DEL TESTIMONIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

LEY QUE CREA EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL CRESEM, CODIGO CIVIL DEL
 ESTADO DE MEXICO, LEY ORGANICA DEL NOTARIADO Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

ORIGINAL

COPIA

1. CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA O DOCUMENTO QUE
 ACREDITE LA ADQUISICION DEL LOTE A ESCRITURAR.

4

1. RECIBO (S) DE PAGO DEL LOTE.

4

1. RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE EL TRASLADO DE DOMINIO.

4

1. RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.

4

1. CERTIFICADO DE PAGO DE LA LEY DE APORTACIONES Y MEJORAS AL
 MUNICIPIO.

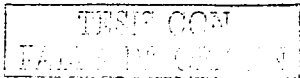
4

1. IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROMOVENTE, CON FOTOGRAFIA
 (CREDENCIAL DE ELECTOR, PASAPORTE, CARTILLA, ETC.).

4

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

1. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.		1 LEGIBLES EN HOJAS TAMAÑO OFICIO
• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE	• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE	
NOTA: CRITERIOS DE AUTORIZACION <ul style="list-style-type: none"> • QUE EL LOTE QUE SOLICITA SU REGULARIZACION, SE ENCUENTRE UBICADO DENTRO DE LAS COLONIAS EN LAS CUALES LA CRESEM CUENTA CON EL DOMINIO (PERSONALIDAD JURIDICA). • ESTUDIO JURIDICO DE LA DELEGACION DE LA CRESEM CORRESPONDIENTE. - SE REFIERE A INVESTIGACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUE NO ESTE VENDIDO EL LOTE O CASA HABITACION CON ANTERIORIDAD O TENGA ALGUN IMPEDIMENTO LEGAL LO QUE SE CONFIRMA OFICIALMENTE CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES. • ESTUDIO TECNICO - EL INMUEBLE DEBE SER EN PROPIEDAD PRIVADA Y DEBE CONTAR CON PLANO Y OFICIOS DEBIDAMENTE AUTORIZADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, LOS CUALES DEBERAN SER PROTOCOLIZADOS ANTE NOTARIO PUBLICO E INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. EL PARTICULAR DEBERA REALIZAR LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES AL ESTUDIO TECNICO. <p>SE DEBERA LLEVAR A CABO LA CAPTACION DE FIRMA EN EL FOLIO NOTARIAL Y SU INSCRIPCION DEL TESTIMONIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE SOLICITAR AVALUO Y CERTIFICADO DE NO EXISTENCIA DE GRAVAMENES UNA VEZ INTEGRADO EL EXPEDIENTE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS Y HABER OBTENIDO EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, AVALUO Y EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, EL NOTARIO PROCEDE A CAPTAR LA FIRMA EN LOS FOLIOS A SU CARGO Y SE TRAMITA Y OBTIENE LA INSCRIPCION DEL TESTIMONIO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE LA CRESEM TRAMITARA Y OBTENDRA EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN Y AVALUO EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA SE REALIZA POR EL NOTARIO PUBLICO</p>		
FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:		
CODIFICACION:	DENOMINACION: NO SE UTILIZA FORMATO	
TIEMPO DE RESPUESTA:	DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:	VIGENCIA:
SI ES PROCEDENTE 6 MESES APROXIMADAMENTE. UNA VEZ REUNIDA TODA LA DOCUMENTACION	TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA EXPEDIDA POR NOTARIO PUBLICO, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE.	PERMANENTE
COSTO:		
EL IMPORTE DE LOS DERECHOS A PAGAR PARA UN LOTE TIPO DE 120 M ² . ES DE \$630 00. SE APLICARA UN AUMENTO PORCENTUAL SEGUN LA SUPERFICIE DEL LOTE A ESCRITURAR, ADICIONALMENTE EL COLONO DEBERA DE CUBRIR LOS IMPUESTOS QUE SE GENEREN (EN CASO DE QUE EL COLONO CON ANTERIORIDAD HAYA INICIADO EL TRAMITE Y NO LO HAYA CONCLUIDO PAGARA \$300 00 POR REGULARIZACION ADICIONALES AL COSTO DE ESCRITURACION).		
OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:	HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:	
11 DELEGACIONES REGIONALES DE LA CRESEM, UBICADAS EN ATIZAPAN DE ZARAGOZA, CHALCO, CHICONAUTLA, CHIMALHUACAN, ECATEPEC, NAUCALPAN, NEZAHUALCOYOTL, NICOLAS ROMERO, TEXCOCO, TOLUCA Y VALLE DE BRAVO	DE 9 00 A 17.30 HORAS DE LUNES A VIERNES.	



ANEXO 16
Trámite de inscripción del título de propiedad del inmueble (predio) en el
registro público de la propiedad.
CÉDULA



Gobierno del Estado de México
 Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
 Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

TRAMITE:

INSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD
 DEL INMUEBLE (PREDIO).

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
 Y DEL COMERCIO

RESOLUCION DEL TRAMITE:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

NUMERO:

60051

OBJETIVO: INSCRIBIR EL TITULO DE PROPIEDAD A FIN DE OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA AL ADQUIRENTE DEL PREDIO Y QUE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS.

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL
 SUELO

DIVISION DEL
 SUELO Y/O
 URBANIZACION

EDIFICACION O
 CONSTRUCCION

COMERCIALIZACION
 O ESCRITURACION

TRAMITES
 EVENTUALES

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ART 2893 FRACC I DEL CODIGO CIVIL Y ART 1º DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ARTICULO 27 FRACC.I INCISO c) y g) DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

1. DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL EXPEDIDO POR LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA (EN SU CASO).
2. TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA.
3. DOCUMENTACION ANEXA AL APENDICE NOTARIAL.
4. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

ORIGINAL

COPIA

1	1
2	1
3	1
4	1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

• EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO,
 DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

NOTA:

EXISTEN 17 OFICINAS REGISTRALES UBICADAS EN CADA UNA DE LAS CABECERAS DISTRITALES Y UNA MAS EN NEZAHUALCOYOTL
LA REDUCCION DEL PLAZO DE RESPUESTA ESTA SUJETO A QUE SE CUBRAN LOS DERECHOS A LA BREVEDAD

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:

DENOMINACION:

NO EXISTE FORMATO ALGUNO. LA SOLA PRESENTACION DEL TESTIMONIO HACE LAS VECES DE SOLICITUD

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA

20 DIAS HABILIS.

INSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD (DATOS REGISTRALES LIBRO, VOLUMEN, SECCION, PARTIDA Y FECHA).

PERMANENTE SALVO QUE SE SOLICITE LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION

COSTO:

DEPENDIENDO DEL VALOR DEL INMUEBLE EL COSTO DE INSCRIPCION VA DE LOS 21.22 A LOS 212.65 DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE DE ACUERDO A LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA POR CADA FRACCION CONSULTANTE DE LA DIVISION
PARA LOS CASOS EN QUE LA INSCRIPCION SEA RESPECTO DE UN PREDIO DESTINADO A DESARROLLAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVA O POPULAR, SE CAUSARA Y PAGARA POR CONCEPTO DE DERECHOS DE INSCRIPCION 50 DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE DE ACUERDO A LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA DONDE SE UBIQUE EL INMUEBLE

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

OFICINA REGISTRAL SEGUN LA UBICACION DEL BIEN INMUEBLE

8:00 A 15:00 HORAS DE LUNES A VIERNES

ANEXO 17 Trámite de inscripción del título de propiedad del inmueble (vivienda). CÉDULA



Gobierno del Estado de México
Grupo de Trabajo Intersecretarial de Desregulación de la
Actividad Empresarial

REGISTRO ESTATAL DE TRAMITES DE VIVIENDA

DEPENDENCIA:

TRAMITE:

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

INSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE (VIVIENDA).

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

RESOLUCION DEL TRAMITE:

NUMERO:

AFIRMATIVA FICTA

NEGATIVA FICTA

60055

OBJETIVO: INSCRIBIR EL TITULO DE PROPIEDAD A FIN DE OTORGARLE SEGURIDAD JURIDICA AL ADQUIRIENTE DEL PREDIO Y QUE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO SURTA EFECTOS LEGALES CONTRA TERCEROS

ETAPA DEL PROCESO DE PRODUCCION DE VIVIENDA:

ADQUISICION DEL SUELO	DIVISION DEL SUELO Y/O URBANIZACION	EDIFICACION O CONSTRUCCION	COMERCIALIZACION O ESCRITURACION	TRAMITES EVENTUALES
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------

FUNDAMENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO:

ART. 2893 FRACC. I DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, ART. 27 FRACCION I, INCISO "C" DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO Y ART. 1º DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

REQUISITOS Y/O DOCUMENTACION SOLICITADA:

ORIGINAL

COPIA

1. DICTAMEN INTEGRAL DE FACTIBILIDAD HABITACIONAL O CERTIFICADO DE VIVIENDA EXPEDIDO POR LA COMISION ESTATAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA. (EN SU CASO).
2. TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA.
3. APENDICE NOTARIAL.
4. RECIBO DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

1
1
1
1

• EL ORIGINAL SE ENTREGA PARA EXPEDIENTE

+ EL ORIGINAL ES SOLO PARA COTEJO, DESPUES SERA DEVUELTO AL SOLICITANTE

NOTA:

EXISTEN 17 OFICINAS REGISTRALES UBICADAS EN CADA UNA DE LAS CABECERAS DISTRITALES Y UNA MAS EN NEZAHUALCOYOTL

LA REDUCCION DEL PLAZO DE RESPUESTA ESTA SUJETO A QUE SE CUBRAN LOS DERECHOS A LA BREVEDAD

FORMATO (S) AUTORIZADO (S) QUE SE UTILIZA (N) EN EL TRAMITE:

CODIFICACION:

DENOMINACION:
NO EXISTE FORMATO ALGUNO. LA SOLA PRESENTACION DEL TESTIMONIO HACE LAS VECES DE SOLICITUD.

TIEMPO DE RESPUESTA:

DOCUMENTO QUE SE OBTIENE:

VIGENCIA

20 DIAS HABILES

INSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD (DATOS REGISTRALES, LIBRO, SECCION, VOLUMEN, PARTIDA Y FECHA)

PERMANENTE, SALVO QUE SE SOLICITE LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION

COSTO:

DEPENDIENDO DEL VALOR DEL INMUEBLE EL COSTO DE INSCRIPCION VA DE LOS 21.22 A LOS 212.65 DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE DE ACUERDO A LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA POR CADA FRACCION RESULTANTE DE LA DIVISION PARA LOS CASOS EN QUE LA INSCRIPCION SEA RESPECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVA O POPULAR, SE CAUSARA Y PAGARA POR CONCEPTO DE DERECHOS DE INSCRIPCION 2 DIAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE DE ACUERDO A LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA DONDE SE UBIQUE EL INMUEBLE.

OFICINA ANTE LA QUE SE REALIZA EL TRAMITE:

HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO:

OFICINA REGISTRAL SEGUN LA UBICACION DEL BIEN INMUEBLE

8:00 A 15:00 HORAS, DE LUNES A VIERNES.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

GLOSARIO

Acción communi dividundo. Acción para pedir la división de la cosa común, es decir, para hacer cesar el estado de indivisión.

Acreditado. Persona a la cual se le otorga un préstamo individual para la adquisición de su vivienda.

AMSOFOL (Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado): La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSOFOL) se constituyó el 23 de febrero de 1994 con la finalidad de agrupar a las sociedades financieras de objeto limitado que obtienen autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103.

Aportaciones de mejoras. Se causan cuando independientemente de la utilidad general colectiva, se obtengan beneficios diferenciales particulares derivados de la realización de obras públicas, de la dotación de equipamiento o equipo, de la prestación de servicios públicos por los que no se causen derechos en los términos de las Leyes de Hacienda correspondientes, o de la expropiación de bienes inmuebles que pasen a constituirse en reservas ecológicas o en bienes de uso común.

Asentamiento humano. Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Buhardilla. Ventana que sobresale verticalmente en el tejado de una casa, para dar luz a los desvanes o salir a los tejados.

Casas de Interés Social. Tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 60,000 UDIS y 156,750 UDIS.

Casas de Interés Medio. Tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 156,751 UDIS y 392,000 UDIS.

Casas Residenciales. Tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 392,001 y 800,000 UDIS.

Centros de población. Áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por

resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

Clave catastral. El código alfanumérico de dieciséis caracteres, que se asigna para efectos de localización geográfica, identificación, inscripción, control y registro de los inmuebles; los diez primeros deben ser caracteres numéricos y los seis últimos pueden ser alfanuméricos; su integración debe corresponder invariablemente y en estricto orden, a esta estructura: los tres primeros identifican al código del municipio, los dos siguientes a la zona catastral, los tres que siguen a la manzana y los dos siguientes al número de lote o predio; cuando se trate de condominios, las siguientes dos posiciones identifican el edificio y las cuatro últimas el número de departamento, vivienda o local; en los casos de propiedades individuales estos seis últimos caracteres se codifican con ceros.

Corredor. Persona empleada a comisión u cuota como agente para poner en contacto a compradores y vendedores y ayudarles a negociar contratos.

Cobertura. Es el valor del bien inmueble que se tiene en garantía dividido entre el saldo del préstamo el cual se expresa como un factor y cuando es superior a uno, significa que nuestra garantía rebasa el valor del préstamo.

Comisión por apertura. Comisión que cobra la SOFOL para cubrir todos los gastos operativos que se derivan de la originación de un préstamo.

Comisión fondeo. Comisión que cobra el fondeador por la asignación de recursos para el otorgamiento de un préstamo individual.

Conjunto urbano. Es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

Contrato de Cobertura. Contrato que firma un acreditado y una SOFOL, el cual paga la diferencia que hay entre la mensualidad en pesos y el posible incremento diario de la mensualidad en UDIS.

Conservación. Acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Constructora. Grupo, sociedad, etc., que construye edificios, o bien, que se dedica a construir obras de arquitectura o ingeniería.

Conurbación. Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población.

Crecimiento. Acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.

Crédito puente. Préstamo provisional a corto plazo para financiar el costo de la construcción. El intermediario financiero adelanta los fondos al constructor a intervalos periódicos a medida que avanzan las obras.

Croquis. Dibujo rápido a mano alzada, que sólo esboza la imagen de un ser o de una cosa.

Desarrollo regional. Proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

Desarrollo Urbano. Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Destinos. Fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

Dictamen. Opinión o juicio que se forma o emite sobre una cosa.

Dúplex. Construcción destinada a habitación de dos familias en un mismo lote o terreno.

Edificación. Todo tipo de construcción destinada a habitación, comercio, industria, despacho, taller y en general, al desarrollo de la actividad humana.

Edificación o Instalaciones Comunes. Parte de la construcción o instalaciones destinadas al uso de todos los condóminos.

Edificación Propia o Privativa. Parte de la construcción destinada al uso exclusivo de un condómino.

Ejido. Terreno concedido por el gobierno a un grupo de campesinos para su explotación.

Enajenar. Transmitir la propiedad o el dominio de una cosa, sea a título gratuito, sea a título oneroso.

Equipamiento. Es el conjunto de bienes que permiten el adecuado funcionamiento de una obra pública, o la eficaz y eficiente prestación de un servicio público.

Equipamiento urbano. Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

Equipo. Es el conjunto de bienes muebles que permiten el adecuado funcionamiento de una obra pública, o la eficaz y eficiente prestación de un servicio público.

Expropiaciones de Inmuebles. Son los actos del poder público por medio de los cuales se impone a los particulares la cesión de su propiedad o derecho, por existir una causa de utilidad pública y mediante indemnización. Las expropiaciones deben tener por objeto que los inmuebles adquiridos por esa vía sean destinados a la constitución de reservas ecológicas o a bienes de uso común.

Factibilidad. Es un conjunto de viviendas agrupadas en un solo centro de costos el cual se encuentra dividido en una o más promociones.

Fideicomiso. Operación mercantil mediante la que una persona -física o moral-, llamada fideicomitente, destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado, encomendando ésta a una institución de crédito.

Fideicomisos Públicos. Tienen este carácter los constituidos por el Gobierno Federal o alguna de las entidades paraestatales, con el propósito de auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las otras entidades y que tengan comités técnicos.

Fiduciario. Es la persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso. El fiduciario se convierte en el titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a la realización de tal finalidad.

Fondeador. Persona moral que proporciona los recursos financieros para que sean canalizados a través del intermediario financiero a un promotor de vivienda que requiere construir vivienda y/o a una persona física que requiere adquirir un préstamo para adquirir su vivienda.

FOVI (Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda). Fideicomiso de Banco de México, encargado de administrar los fondos entregados por el Banco Mundial para la construcción de vivienda de interés social.

Fundación. Acción de establecer un asentamiento humano.

Fusión de predios. Acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se convierten en uno solo.

Individualización. Consiste en la asignación de préstamos individuales a los acreditados previamente autorizados por dictaminación de Terras Hipotecaria y que se encuentran interesados en adquirir una vivienda.

Infraestructura urbana. Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

Inmobiliaria. Empresa que construye, vende y administra edificios.

Ipso iure. Efecto producido por una norma jurídica, por su propia virtud, sin requerimiento o instancia de parte.

ius abutendi. Es la facultad del propietario para gravar o disponer de la cosa de la manera más absoluta.

ius fruendi. Es la facultad del propietario para hacer suyos los frutos de la cosa sujeta a propiedad.

ius utendi. Es la facultad del propietario para usar la cosa.

Loan to value: Es el porcentaje de préstamo respecto al valor de la garantía el cual si es mayor al 100% significa que el crédito no esta completamente garantizado.

Limitación en la propiedad. Es la carga positiva, o bien, la abstención que el legislador de una época que se considere, impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra los intereses de otros particulares o bien contra el interés general.

Manzana catastral. La delimitación del terreno por vialidades y límites físicos, en polígono cerrado, conforme al número y dimensión de los predios que se localizan en ella; está representada por los dígitos sexto a octavo de la clave catastral.

Medianería. Es una forma especial de la indivisión, aplicable únicamente a las cercas. Hay medianería cuando la cerca, muro, setos vivos, zanjas, etc., pertenecen indivisiblemente a los propietarios que separa.

Mejoramiento. Acción tendente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

Ministración: Entrega de recursos financieros a los promotores de vivienda resultado del avance de obra que se tenga sobre un proyecto en particular con base al crédito puente que se le haya otorgado.

Municipio. Delimitación conforme a la división política del Estado en territorios municipales, con sustento en los decretos, acuerdos y resoluciones que en esta materia haya fijado la Legislatura; está representado por los dígitos primero al tercero de la clave catastral.

Nuda propiedad. Propiedad de una cosa desprovista de la facultad del goce o disfrute de la misma:

Obligación propter rem. Obligación de dar o de hacer, que grava al titular de un derecho real (propiedad, posesión, etc.) en su calidad de tal, y que dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad.

Obra Pública. Todo trabajo que tenga por objeto crear, construir, ampliar, conservar, demoler o modificar bienes inmuebles que por su naturaleza o disposición de la ley, estén destinados a un servicio público o al uso común.

Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos. Proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional.

Pacto de retroventa. Cláusula inserta en el contrato de compraventa en virtud de la cual el vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa enajenada devolviendo el precio pagado por ella, o el que se convenga dentro del plazo señalado.

Parte o Porción Propia. De la propiedad exclusiva en condómino.

Parte Común. El conjunto de terrenos y construcciones de copropiedad de los condóminos que debe permanecer indiviso y de uso general para los mismos.

Planes de desarrollo urbano. Son el conjunto de disposiciones para alcanzar los objetivos previstos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado y de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población de la entidad, a fin de lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas.

Porción. Cantidad separada de otra mayor. // Parte que corresponde a cada uno en el reparto.

Posesión. Es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella. Detentación material de la cosa.

Predio. El inmueble urbano o rústico con o sin construcciones, integrado o no en una manzana catastral, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; está representado por los dígitos noveno y décimo de la clave catastral.

Préstamo individual. Préstamo de largo plazo otorgado a la persona interesada en adquirir una vivienda nueva o usada.

Promotor. Empresa dedicada a la comercialización y desarrollo de vivienda, que es nuestro cliente en el crédito para la construcción de las viviendas y/o es el

medio para otorgarles financiamiento de largo plazo a los clientes interesados de adquirir la vivienda que el construye.

Promoción. Contrato compuesto por un grupo de viviendas que se celebra con el promotor el cual puede ser de Crédito Puente, individuales o ambos, aislados en la zona de influencia geográfica y también podrá estar compuesto por los contratos que se realicen dentro de un centro de costo.

Propalar. Divulgar o extender algo que debia permanecer oculto.

Prorratear. Repartir una cantidad entre varios según la parte que proporcionalmente toca pagar a cada uno.

Provisiones. Áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

Relotificación de predios. Acto por el cual a dos o más lotes de un fraccionamiento, subdivisión o lotificación condominal, se le modifican sus dimensiones y superficies o su localización originalmente establecidas en el proyecto de traza y lotificación aprobado.

Reservas. Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

Servicios urbanos. Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

Servicio Público. Es la actividad técnica realizada por el poder público, encaminada a satisfacer necesidades de carácter colectivo de una manera continua, uniforme y regular, y cuya prestación no genera carga tributaria alguna por concepto de derechos.

Servidumbre. Es un gravamen que se establece a favor de un predio llamado dominante a cargo de otro predio llamado sirviente, perteneciente a distintos propietarios.

Subdivisión de predios. Acto mediante el cual se parta o divida un predio en dos o más lotes, siempre y cuando queden con frente a una o más vías públicas existentes y dotados, en el caso de áreas urbanas y urbanizables, de los servicios mínimos municipales que señale la reglamentación de la Ley.

Subrogar. Sustituir a una persona o cosa en una relación jurídica.

Terreno del Condominio. A la superficie total del inmueble en que se establece el régimen de propiedad en condominio.

Terreno Común. Parte del terreno propiedad de los condóminos destinados al uso en general.

Terreno en breña. Predios de tierra quebrada y poblada de maleza.

Terreno Propio o Privativo. Parte o porción del condominio destinada al uso exclusivo del condómino.

Tríplex. Construcción destinada a habitación de tres familias en un mismo lote.

UDI. Es una Unidad de Inversión relacionada directamente con la inflación (Índice Nacional de Precios al Consumidor) emitida por el Banco de México. No es una Moneda.

Usos. Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población.

Vetustez. Muy antiguo, muy viejo, o de mucha edad.

Zona catastral. La delimitación del territorio que para efectos de control catastral se divide en polígonos cerrados en función de límites físicos, como son: accidentes topográficos, ríos, barrancas, vialidades y otros que sirvan para definirlos y agrupan a todas las manzanas catastrales que existen en el municipio; está representada por el cuarto y quinto dígitos de la clave catastral.

Zona metropolitana. Espacio territorial de influencia dominante de un centro de población.

Zonificación. Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

BIBLIOGRAFÍA

- ARCE Y CERVANTES, José. De los bienes. 2ª. Edición. Editorial Porrúa. México, 1994.
- AREAN DE DÍAZ DE VIVAR, Beatriz. El Condominio. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. Argentina, 1992.
- BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. El Derecho Civil. Editorial Sista. México 1999.
- BARBERO, Domenico. Sistema del Derecho Privado. Vol. II. Traducción de Santiago Sentis Malendo. Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, 1967.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Oxford, México, 1999.
- BONNECASE, Julián. Elementos de Derecho Civil. Tomo I, Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor. México, 1985.
- BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México, 1994.
- BRANCA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Porrúa. México 1978.
- CAPILLA RONQUERO, Francisco. Elementos de Derecho Civil. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia. , 1996.
- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (bienes y sucesiones). México, 2000.
- DÍAZ DE LEÓN, Marco Antonio. Diccionario de Derecho Procesal Penal. Editorial Porrúa, México, 1998.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge A. Derecho Civil. 7ª. Edición. Editorial Porrúa, México, 1994.
- D'ORS, J. A. Derecho Privado Romano. 2ª. Edición. Ediciones de la Universidad de Navarra. Pamplona, 1989.
- ENNECCERUS, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolf. Tratado de Derecho Civil (Código Civil Alemán). Editorial Bosch. Barcelona, España 1955.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano. 6ª Edición. Editorial Esfinge. México 1978.

- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, México, 1999.
- GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, Alfonso. Zonas prohibidas, fideicomisos y condominios. Nueva colección de estudios jurídicos. Editorial Jus. México, 1990.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio. Editorial Porrúa, México, 1995.
- GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El condominio. (su constitución, compraventa y administración). Editorial Trillas. México, 1990.
- HEDEMANN, J. W. Derechos Reales. Vol. II. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1955.
- IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa. México, 1999.
- KUMMEROW, Gert. Bienes y Derechos Reales. Derecho Civil II. 4ª. Edición. Editorial Mc Graw Hill. Venezuela, 1997.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV. Editorial Porrúa, México, 1990.
- MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Editorial Ediciones Jurídicas Grupo Amonza. Buenos Aires, 1979.
- MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. Editorial Porrúa, México, 1997.
- MUÑOZ, Luis. Comentarios al Código Civil. Segunda Edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1983.
- NAVAS, Raúl. Derechos reales, de propiedad, uso y goce. Editorial Oxford University Press, Argentina. 1999
- PAYNO, Manuel. Tratado de la Propiedad. Secretaría de la Reforma Agraria. México, 1981.
- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción por Don José Fernández González. Editorial Porrúa. México 1994.
- PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, Georges. Derecho Civil. Editorial Pedagógica Iberoamericana (colección clásicos del derecho). México, 1996.
- PLANITZ, Hans. Principios de Derecho Privado Germánico. Traducción de Carlos Melón Infante. Editorial Bosch. Barcelona, España, 1977.

- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tomo II. Editorial Porrúa. México, 1998.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Editorial Porrúa. México, 1999.
- RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de la 4ª. Edición Italiana. 1929-1932.
- SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Gerardo. Panorámica Legislativa del Estado de México 1824-1978. Estado de México, Toluca. 1978.
- SOTO ÁLVAREZ, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3ª Edición. Editorial Limusa. México, 1984.
- TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil I. Traducción de Luis Martínez Calcerrada. 15ª. Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1967.
- VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 14ª Edición. Editorial Porrúa. México 1997.
- YUNGANO, Arturo R. Curso de Derecho Civil y Derecho Económico. Teoría. Ediciones Macchi. Buenos Aires, 1994.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

LEY FEDERAL DE VIVIENDA

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES

LEY DEL INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES)

LEY DEL ISSSTE (INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO)

LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO

LEY DEL ISSEMYN (INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS)

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS

LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MÉXICO

LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE MÉXICO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO

REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928 (ABROGADO)

REGLAMENTO DE INMUEBLES EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1961 (ABROGADO)

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1993 (ABROGADA)

JURISPRUDENCIA

INTERNET. Dirección: <http://www.scjn.gob.mx/> .
Consulta realizada en enero de 2003.

IUS 2003. CD. JURISPRUDENCIAS Y TESIS AISLADAS. SCJN.

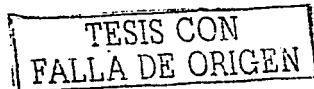
IUS 2002. CD. JURISPRUDENCIAS Y TESIS AISLADAS. SCJN.

IUS 2001. CD. JURISPRUDENCIAS Y TESIS AISLADAS. SCJN.

IUS 2000. CD. JURISPRUDENCIAS Y TESIS AISLADAS. SCJN.

REVISTAS JURÍDICAS Y OTRAS FUENTES

- CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. 2ª Edición. Tomo III, C-CH. Editorial Heliasta. 21ª. Edición. Buenos Aires, Argentina. 1989.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F. EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA DEL FUERO FEDERAL. COMENTADO. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM. 4ª Edición. Tomo II. Editorial Porrúa. México, 1998.
- DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara, *Diccionario de Derecho*. Editorial Porrúa. México, 1994.
- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM. 7ª Edición. Tomo I, A-CH, Editorial Porrúa. México, 1994.
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Volúmenes III Y IV. CLAU- CONS. Y CONS- CONS. Bibliográfica OMEBA, 1976. Buenos Aires, Argentina.
- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS RELATIVA A LA ADAPTACIÓN AL ESTADO DE MÉXICO DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, DE 30 DE AGOSTO DE 1928. Toluca. Estado de México. 1978.
- GARRONE, José Alberto. *Diccionario Jurídico Abeledot-Perrot*, 2ª. Edición. Tomo I, A-D Buenos Aires, Argentina. 1993.
- INTERNET. Dirección. <http://www.df.qob.mx/prosoc/funcion.html>
(Procuraduría Social del D.F.) Consulta en enero de 2001
- INTERNET. Dirección. <http://www.home98.com/anscondom.htm>
(Preguntas acerca del Condominio) Consulta en febrero de 2001
- INTERNET. Dirección. <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/indexcc.htm>
(Código Civil Español. Girona) Consulta en mayo de 2001
- INTERNET. Dirección. <http://vlex.com/es/c/derecho> Consulta en junio de 2001
(Código Civil Español. Francés. Brasileño, Italiano y Argentino)
- INTERNET. Dirección <http://www.aaba.org.ar/aabahome.htm>.
(Asociación de abogados de Buenos Aires, Arg.) Consulta en julio de 2001
- INTERNET. Dirección. <http://www.cervantesvirtual.com/portal/constituciones>
(Legislación y doctrina jurídica) Consulta en septiembre de 2001
- INTERNET. Dirección: <http://www.derechoteca.ucb.edu.bo>
(Legislación) Consulta en octubre de 2001



- INTERNET. Dirección: [http:// www.jurisweb.com/](http://www.jurisweb.com/)
(Legislación) Consulta en noviembre de 2001
- INTERNET. Dirección: [http:// www.juridicas.unam.mx/](http://www.juridicas.unam.mx/)
(Legislación) Consulta en enero de 2002
- INTERNET. Dirección: [http:// www.legislaw.com.ar](http://www.legislaw.com.ar)
(Legislación) Consulta en febrero de 2002
- INTERNET. Dirección. <http://www.eddhcu.gob.mx/>
(Poder Legislativo Federal) Consulta en mayo de 2002
- INTERNET. Dirección: <http://www.edomexico.gob.mx/>
(Gobierno del Edo. Méx.) Consulta en junio de 2002
- INTERNET. Dirección: [http:// http://www.edomexico.gob.mx/issemyn/default.htm](http://http://www.edomexico.gob.mx/issemyn/default.htm)
(pagina del ISSEMYN) Consulta en julio de 2002
- INTERNET. Dirección: <http://www.deltoro.org/> (Página Web del diputado Enrique del Toro. Diputado de la LIV LEGISLATURA EN EL ESTADO DE MEXICO)
Consulta en Agosto de 2002
- INTERNET. Dirección: <http://www.fundacion-ica.org.mx/>
(Tipos de vivienda) Consulta en Septiembre de 2002
- INTERNET. Dirección: <http://www.presidencia.gob.mx/>
(Página de la presidencia) Consulta en diciembre de 2002
- INTERNET. Dirección: <http://www.foxcontigo.presidencia.gob.mx/>
(Página del programa de radio Fox contigo. Radio mil A.M.)
Consulta en Junio de 2003
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2000-2006
- PLAN DE DESARROLLO DEL ESTADO DE MÉXICO 1999-2005