

321909



# CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS

ESCUELA DE DERECHO

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

"LA REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO EN  
EL DISTRITO FEDERAL Y SUS EFECTOS EN EL  
PROCEDIMIENTO CIVIL"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ALEJANDRO LUNA GASCA

DIRECTOR DE TESIS  
LIC. ALFREDO ALVAREZ NARVAEZ



MEXICO, D. F.

2005

m 346488



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.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Alcides Luna Guevara

FECHA: 0-11-10-2005

FIRMA: \_\_\_\_\_

A DIOS:  
POR PROTEGERME Y CUIDARME.

A MI ESPOSA ERIKA ROMO:  
POR SU APOYO INCONDICIONAL.

A MI HIJO PABLO NICOLÁS:  
POR TRAER ALEGRÍA A MI VIDA.

A MI NUEVA FAMILIA POR IMPULSARME A CRECER.

AL CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS  
POR BRINDARME ESTA OPORTUNIDAD.

A MI DIRECTOR DE TESIS:  
LIC. ALFREDO ÁLVAREZ NARVAEZ  
QUIEN GRACIAS A SUS CONSEJOS Y ATINADOS  
COMENTARIOS HICIERON POSIBLE LA REALIZACIÓN  
DE ESTE TRABAJO.

A MI GUÍA EMOCIONAL  
e.p.d. Dr. LUIS LARA TAPIA.

A MI GUÍA ESPIRITUAL  
P.F. ANTONIO LÓPEZ SOLÍS.

A MI MADRE:  
POR SU DEDICACIÓN A  
FORMARME PARA SER MEJOR.

A TODOS MIS AMIGOS QUE ME  
ACOMPAÑARON EN ESTE CAMINO.

**“LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO EN EL DISTRITO  
FEDERAL Y SUS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL”**

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
---------------------------	----------

**CAPÍTULO PRIMERO**

<b>1.- MARCO CONCEPTUAL .....</b>	<b>2</b>
-----------------------------------	----------

1.1. CONCEPTO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ..	2
1.2. ANTECEDENTES.....	3
1.2.1. DESARROLLO EN MÉXICO.....	3
1.2.2. ESPAÑA.....	6
1.2.3. LA PROPIEDAD POR PISOS EN EL DERECHO ROMANO .....	7
1.2.4. LA PROPIEDAD POR PISOS EN LA EDAD MEDIA .....	11
1.2.5. EN SU DESARROLLO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX EN FRANCIA, ALEMANIA Y ESPAÑA.....	12
1.2.6. EN FRANCIA.....	12
1.2.7. EN ALEMANIA.....	15
1.2.8. EN ESPAÑA.....	17
1.2.9. DERECHO COMPARADO .....	19
1.2.10. EN ALEMANIA.....	19
1.2.11. EN FRANCIA.....	20
1.2.12. EN ITALIA.....	20
1.2.13. EL DERECHO CONTEMPORÁNEO .....	21
1.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	24
1.3.1. TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.....	26
1.3.2. TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	30
1.3.3. TEORÍA DE LA SOCIEDAD .....	31
1.3.4. TEORÍA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.....	32
1.3.5. TEORÍA DE LA COMUNIDAD.....	32

1.4.	PROPIEDAD.....	33
1.4.1.	CONCEPTO LEGAL DE PROPIEDAD.....	37
1.4.2.	COPROPIEDAD.....	38
1.4.3.	EL RÉGIMEN DE LA COPROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	41
1.4.4.	EN LA DOCTRINA.....	42
1.5.	LA REPRESENTACIÓN LEGAL.....	51
1.5.1.	CONCEPTO.....	51
1.5.2.	FACULTADES LEGALES DEL REPRESENTANTE.....	52
1.5.3.	UTILIDAD SOCIAL DEL REPRESENTANTE.....	52
1.5.4.	INVERSIÓN DE LA RESPONSABILIDAD POR LA REPRESENTACIÓN.....	53
1.5.5.	COMO SINÓNIMO DE REPRESENTACIÓN.....	54
1.5.6.	REPRESENTACIÓN LEGAL, VOLUNTARIA Y ORGÁNICA.....	54
1.5.7.	REPRESENTACIÓN LEGAL.....	54
1.5.8.	NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL .....	55
1.5.9.	LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA.....	56
1.5.10.	CLASIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA.....	56
1.5.11.	PODER.....	57
1.5.12.	MANDATO.....	58
1.5.13.	DISTINCIÓN ENTRE MANDATO Y PODER.....	58
1.5.14.	REPRESENTACIÓN ORGÁNICA O NECESARIA.....	58
1.5.15.	LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO.....	77
1.5.16.	LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL ADMINISTRADOR.....	79

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **2.- MARCO LEGAL.....89**

2.1.	ARTÍCULO 951 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.....	89
------	--	----

2.2.	LA LEY DE 1954 .....	93
2.3.	LA LEY DE 1972 .....	94
2.4.	LA LEY DE 1998 .....	95
2.5.	REFORMAS A LA LEY DEL 2000.....	95
2.6.	REFORMAS A LA LEY DEL 2003.....	95
2.7.	LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL .....	102
2.7.1.	ANTECEDENTES.....	103
2.7.2.	CÓMO SE ENCONTRABA LA INSTITUCIÓN.....	104
2.7.3.	MÁS INFRAESTRUCTURA Y RESPONSABILIDADES.....	105
2.7.4.	UN MARCO JURÍDICO MODERNO.....	106
2.7.5.	AUTORIDAD EN MATERIA CONDOMINAL SUBPROCURADURÍA DE CONCENTRACIÓN SOCIAL.....	107
2.7.6.	DIFUSIÓN, ORIENTACIÓN Y CAPACITACIÓN CONDOMINAL .....	108
2.7.7.	LA ORGANIZACIÓN CONDOMINAL .....	109
2.7.8.	ATENCIÓN DE LA QUEJA CONDOMINAL.....	109
2.7.9.	CONCILIACIÓN.....	110
3.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ATENCIÓN A UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL .....	110
3.1.	VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.....	112
3.2.	LA CONCENTRACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....	113
3.3.	ATENCIÓN A QUEJAS CIUDADANAS EN EL D.F. Subprocuraduría DE QUEJAS Y ORIENTACIÓN SOCIAL .....	114
3.4.	LA ORIENTACIÓN .....	115
3.5.	PROGRAMAS DE PROMOCIÓN DE LA QUEJA Y ORIENTACIÓN A GRUPOS VULNERABLES.....	116
3.6.	OFICINAS DESCONCENTRADAS .....	118
3.7.	SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES .....	119

3.8.	RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS EMITIDAS POR LA PROCURADURÍA SOCIAL .....	119
3.9.	EL ARBITRAJE Y LA APLICACIÓN DE SANCIONES .....	120
3.10.	CONCLUSIONES RESPECTO A LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL .....	121
3.11.	COMUNICACIÓN SOCIAL .....	121

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **3.- LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO Y SUS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL .....**

**124**

3.1.	LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO .....	126
3.2.	LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR .....	140
3.3.	EL REGISTRO DE ADMINISTRADOR EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA SOCIAL .....	141
3.4.	LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO CIVIL .....	141

#### **CONCLUSIONES .....**

**144**

#### **BIBLIOGRAFÍA .....**

**150**

## INTRODUCCIÓN

La palabra introducción, significa adentrar o ir hacia dentro en algo, en éste caso, sobre lo que vamos a tratar en el trabajo de tesis que estamos presentando porque como sabemos, la necesidad de vivienda en nuestro país es extremadamente urgente y es por ello que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal adolece de muchas lagunas respecto a las figuras jurídicas que en el condominio intervienen y asimismo se recurre para dilucidar las controversias judiciales al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ahora bien, si partimos de la base que el hombre es el elemento fundamental de la sociedad, la vivienda también es parte esencial de la misma. De ahí, que toda modificación en el sistema de propiedad influye indudablemente en la estructura social y económica de la población razón por demás suficiente para que dicha figura jurídica tenga una regulación adecuada y precisa respecto a la resolución de los problemas que a diario se suscitan para la convivencia, administración, mantenimiento, derechos y obligaciones de los condóminos en general.

Por lo antes anotado fue que nuestro tema, motivo de tesis lo denominamos **LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL Y SUS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL** en base a que muchas de las veces si no es que todas, se recurre a las instancias y tribunales civiles para dilucidar las controversias que se presentan ya que la institución que se edificó para ello (Procuraduría Social) no ha sido capaz hasta el momento de resolver de manera efectiva y coercitiva las controversias que ante esta se plantean e incluso dicha institución se ha visto como innecesaria y obsoleta ante los reclamos de la sociedad y los avances del país.

Por lo anterior, el trabajo antes citado quedó dividido en tres capítulos los cuales al final de esta exposición se detallarán.

Cuando elegimos el presente tema de tesis, como pregunta inicial nos surgió el problema, de cuál sería el título más adecuado, e inclusive viendo que el mismo fuera breve, es decir, nos planteamos las siguientes preguntas, ¿Qué era lo que conocíamos sobre el tema?, ¿Qué desconocíamos?, o bien, ¿Qué defectos o conflictos presentaba? y finalmente ¿Qué era lo que pretendíamos lograr o demostrar con la investigación?

Ante esto podemos señalar, que efectivamente conocía el tema por vivir en condominio e incluso representar y asesorar a algunos condominios ante las autoridades correspondientes y a la vez pretendemos señalar lo que la mayoría de las personas desconocen al respecto, así como los conflictos y lagunas jurídicas que tiene la ley de la materia pero sobre todo tener en claro lo que se pretende demostrar al señalar de manera específica lo referente a la representación legal del régimen de Propiedad de Condominio en el Distrito Federal.

El tema que presentamos para su siempre atinada consideración desde nuestro particular punto de vista, tiene su justificación jurídica y social en lo siguiente ya que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal hasta el momento no especifica de manera clara una sola forma de representar al condominio y la regulación existente al respecto es vaga e imprecisa además de la representación sobre los derechos de los condóminos así como a la parte común y alícuota de éstos, así como también no especifica de manera clara los derechos y obligaciones de los condóminos sobre todo en tratándose de pagar las cuotas de mantenimiento para dichos edificios lo que trae como consecuencia una deficiente regulación sobre la facultad legal del representante, su utilidad social, la responsabilidad de éste y la personalidad jurídica del administrador.

Con el presente trabajo se pretende dejar en claro a quién le corresponde la representación legal del condominio, bajo qué requisitos, las facultades del administrador y que se cuente, con el registro de administrador expedido por la

Procuraduría Social así como los documentos base de la acción que se necesitan para iniciar el procedimiento civil y para acudir a las diferentes instancias a solicitar los documentos que identifiquen y ayuden a llevar a cabo una mejor dinámica de administrar los condominios.

El objetivo general que pretendemos con el presente trabajo, en primer término, es que por medio de la presentación del trabajo recepcional en cita, se obtenga el Título de Licenciado en Derecho y contribuir de manera oportuna ante éste problema social de la falta de una regulación adecuada al régimen de propiedad en condominio.

El objetivo específico sin lugar a dudas, será, que la representación legal del condominio del Distrito Federal se lleve a cabo de manera adecuada precisando las facultades, derechos y obligaciones de las partes que en este procedimiento intervienen así como también el que la Procuraduría Social sea el órgano encargado de resolver las controversias que se presenten ante su jurisdicción y no declararse incompetente haciendo engorroso el procedimiento e inclusive, cargándole mayor trabajo a los Juzgados Civiles en el Distrito Federal o en su defecto que se creen otros Juzgados avocados al régimen de propiedad en condominio.

Como hipótesis podemos señalar que en la actualidad la legislación e instituciones encargadas de regular y de resolver las controversias derivadas del régimen de propiedad en condominio observan deficiencias e incompetencias tanto en la forma de resolver las controversias como en la forma imprecisa de regular los derechos, obligaciones y la forma de representación de los condóminos ante las instituciones correspondientes, en base a ello consideramos que con el presente trabajo se subsanen algunos de los errores en las materias antes referidas.

Proponemos que se reconozca una sola forma de representar a los condóminos con el propósito de que éstos cumplan con sus obligaciones ya que

ante la falta de coercibilidad de dicha ley y de la Procuraduría Social muchas de las veces los condóminos morosos convocan a asambleas para nombrar a un administrador que esté de su parte y el cual les condenaría sus deudas así como el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración. Se propone que al ser representados los condóminos por una persona designada en términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se subsanen dichas fallas y dicho administrador cuente inexcusablemente con su registro emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, así mismo se propone que la asamblea general de condóminos sea reconocida como una persona moral ya que cumple con los requisitos legales de ellas.

Si existe solo una representación legal del condominio y es reconocida ante las diversas instituciones del gobierno, habrá menos problemas en los condominios y estos estarán en mejores condiciones propiciadas por una buena administración.

El método jurídico que utilizamos para el desarrollo del presente trabajo fue, el relacionar los antecedentes jurídicos importantes sobre la materia, es decir, cuándo se empezó a regular en nuestro país la propiedad en condominio así como las teorías y doctrinas al respecto las cuales fueron expuestas por los juristas de las épocas correspondientes apoyándonos en criterios jurídicos diferentes, su marco legal, la jurisprudencia de la Suprema Corte de la Nación emitida al respecto, así como el distinto tratamiento legislativo que se le ha dado a la misma en las distintas etapas que ha atravesado el marco jurídico de referencia.

El método de investigación utilizado en éste trabajo fue en primer término el intuitivo para posteriormente ocupar el método deductivo y así utilizar el método científico experimental apoyándonos en material bibliográfico especializado de la materia para después de analizar y sintetizar lo expuesto tengamos un criterio jurídico propio y propositivo.

El método a utilizar para la comprobación de nuestra hipótesis de tesis fue el analítico y jurídico por lo cual, se estudió y se razonó sobre la legislación anterior y actual existente sobre el régimen de propiedad en condominio para así señalar las deficiencias al respecto para que de manera fundada y motivada se exponga nuestras razones de procedencia sobre la propuesta que estamos virtiendo, demostrando, que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en el Distrito Federal a pesar de su gran avance jurídico se ha estancado y no está acorde con los cambios económicos, políticos, sociales y jurídicos que estamos viviendo.

Como sabemos toda ciencia o materia cuenta con conceptos fundamentales que la hacen distinguirla de las demás y que en su momento, nos adentran y familiarizan con el tema objeto de nuestro estudio dichos conceptos sin lugar a dudas fueron la propiedad en general, el régimen de propiedad en condominio, la naturaleza jurídica de éste, la representación de manera genérica, así como los distintos tipos de representación legal, voluntaria y orgánica derivados de la forma de representación que tienen en la actualidad los condóminos y que en su momento los hace ser oscuros e insuficientes para una adecuada representación de los mismos.

Relacionados con estos temas señalamos también el concepto de la personalidad jurídica en general, la personalidad jurídica del administrador, las facultades del administrador, así como el concepto de Procuraduría Social y el registro de administrador expedido por dicha institución.

Nuestro trabajo de tesis se dividió en tres capítulos los cuales a continuación detallamos.

En el capítulo primero tal y como su nombre lo indica exponemos un marco conceptual sobre el régimen de propiedad en condominio de manera general, así como sus antecedentes, en nuestro país, en Roma, en la edad media y su

desarrollo hasta finales del siglo XIX en Francia, Alemania y España, asimismo, se virtió la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio abordando las diferentes teorías existentes al respecto.

Por ser útiles en el desarrollo de nuestro trabajo en el capítulo primero también hacemos mención de los distintos conceptos que se encuentran íntimamente relacionados con nuestro tema como son: la propiedad, el régimen de la copropiedad en condominio, la representación legal, y sus distintos tipos de representación para así darnos cuenta si hemos avanzado o retrocedido al respecto.

El marco legal se analiza en el capítulo segundo de nuestra exposición comentando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, así como la Ley de 1954, la de 1972, la de 1988 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio así como las reformas a la ley antes señalada en el año 2000, las del 2003, y en general lo relacionado a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Finalmente, en el capítulo tercero hacemos un análisis general sobre nuestro tema de la representación legal de los condóminos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en el Distrito Federal destacando la representación legal del condómino, las facultades del administrador y la necesidad de que el administrador cuente con un registro expedido por la Procuraduría Social, así como los documentos base de la acción que se utilizan para iniciar el procedimiento.

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**MARCO CONCEPTUAL**

## 1. MARCO CONCEPTUAL.

### 1.1. CONCEPTO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de fecha 26 de diciembre de 1972, permite conceptualizar el régimen en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, lo cual, llevó a que en la actualidad en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1998, conceptualizara al condominio en su artículo tercero como:

"Artículo 3.- 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 tendrían un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute."

El 16 de enero del año 2003 se publicaron las reformas a la Ley que nos ocupa, donde el artículo 3° en mención fue reformado para quedar de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 3.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que

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

Lo subrayado con negrillas es lo que se agregó al nuevo artículo, lo cual me parece que corresponde más al uso permitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda quien regulará en qué zonas sería permitido que un condominio sirviera como comercio, oficinas o industria y dónde solo sería permitido el uso habitacional.

Ahora bien, desde el punto de vista del que escribe el concepto de régimen de propiedad en condominio establecido en la Ley se queda corto a comparación de la magnitud del origen de la materia, ya que el régimen de propiedad en condominio va más allá de dicho concepto.

El régimen de propiedad en condominio es un estilo de vida que se rige por derechos y obligaciones y mediante el cual diversos sectores de la sociedad optan o se ven obligados a acudir debido a las condiciones de sobrepoblación, sobre todo en las ciudades urbanizadas donde ya es casi imposible seguir creciendo horizontalmente, por lo que la única opción es crecer verticalmente y además por la inseguridad, ya que los mismos prefieren vivir bajo este régimen cuando habitan condominios horizontales para vivir en una área más exclusiva y segura.

## **1.2. ANTECEDENTES.**

### **1.2.1. DESARROLLO EN MÉXICO.**

"En España existía una cierta regulación sobre esta Institución más identificada con la figura de copropiedad, sin embargo, en la Nueva España no

se conoció la división horizontal de los edificios; según lo señala Manuel Borja Soriano.<sup>1</sup>

Es prioritario señalar la exposición que Manuel Borja Soriano Hace al respecto "que en 1821 al realizar Don Agustín de Iturbide la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho Civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal."<sup>2</sup>

La razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio, y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de casas por pisos.

En el Código Civil de 1870, es donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso en el que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios.

En este Código el artículo 1120, dice:

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

- 1ª Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común están 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

<sup>1</sup> BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 18ª edición. Ed. Porrúa, México, 2001. p. 123.

<sup>2</sup> *Ibidem*. p. 125.

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, 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".

Nuestro código de 1870 esta inspirado en el artículo 521 del proyecto del Código Civil español de 1851 y este a su vez con el artículo 664 del Código Francés.

En el Código Civil de 1884 en su artículo 1014 se transcribió textualmente el contenido del artículo 1120 del Código Civil de 1870.

El Código Civil publicado el 25 de abril de 1928 y que es el Código Civil actualmente en vigor en el Distrito Federal desde el primero de octubre de 1932, que regula la Institución que nos ocupa en su artículo 942 en el capítulo de la copropiedad.

Es así que en año de 1954 el artículo 951 del Código Civil, por decreto de fecha 30 de noviembre del mismo año, es reformado, y promulgando su Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, el 2 de diciembre de ese año.

"La ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de fecha 26 de diciembre de 1972, permite conceptuar el régimen en diferentes departamentos, viviendas casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o sea que puede constituirse no solamente en edificios de varios pisos (construcción vertical), sino sobre terrenos donde existan distintos locales o casas de un solo piso (construcción horizontal) o de varios pisos (mixta)."<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, 3ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000, p. 66.

Como se observa a la lectura del capítulo anterior, el antecedente más remoto es el que nos trajo España en la conquista por lo que es menester hacer un breve estudio de la materia que nos ocupa en ese país.

### 1.2.2. ESPAÑA.

“El Dr. Jesús Bugueda Lanzas transcribe un párrafo de las partidas, que hacen entrever la similitud con la regulación contemporánea de la Institución que nos ocupa: *“torre o casa o otro edificio cualquiera habiendo muchos aparceros de so vena si estubiere mal parado 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 tomarle las misiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto debe ser cumplido fasta quatro meses del día que fue acabado de laor e les fue demandado que gelo pagassen.*”

*E si assí non lo fiziessen pierden las partes auian en aquellas cosas do fizieron laor, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que fase laor lo ouiesse fecho a mala fe, non lo fasiendo saber a sus compañeros: mas reparando, o labrando el logar que auia con nosotros o fasiendo y alguna cosa de nueuo en su nome assí como si fuese suya, de ue perder entonces las misiones que fiso en luaor, e lo que es y labrando de nueuo deue fincar comunalmente a todos los compañeros (partida 3a Título32 Ley 26).<sup>4</sup>*

“Esto según nos refiere Bugueda Lanzas señala la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin constituirse una comunidad simple, siendo que la propiedad se atribuía a diversos dueños, estando obligados a conservar y sostener, dicho razonamiento es sustraído de la voz aparcerero del latín, *ad partarius* que significa parte.”<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T.IV. 10ª edición. E.d. Dris-Kill. Argentina. 1998. p. 1235.

<sup>5</sup> Ibidem. p. 1236

En otro razonamiento nos señala Manuel Borja Soriano; que la palabra *aparcerero* no es suficiente para considerar que la propiedad se atribuía por partes distintas a diversos dueños, sino que el edificio pertenecía pro indiviso a todos los copropietarios.

El proyecto del Código Civil de 1851 en su artículo 521, al igual que su antecedente francés trata de la propiedad por pisos en el capítulo 2o Sección IV denominada de la servidumbre de medianería.

La ley hipotecaria en su artículo 8o señalaba: "se consideraran como una sola finca para el efecto de su inscripción en el registro, bajo un solo número toda finca urbana y todo edificio aunque pertenezcan en proporciones señaladas habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno."

La jurisprudencia del tribunal supremo, basándose en la colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó unánime a considerar la copropiedad por pisos, como una simple copropiedad.

Para poder comprender con mas facilidad el origen de la materia que nos ocupa es importante mencionar el antecedente que tuvo en Roma pues el derecho que nos rige tiene su origen en ese país.

Toda vez que el derecho que nos trajeron los españoles proviene de la cultura romana es menester hacer una breve referencia del antecedente que tenemos en esa cultura.

**1.2.3. LA PROPIEDAD POR PISOS EN EL DERECHO ROMANO**

Don Gerónimo González nos dice que son conocidísimos los apotegmas latinos en que se ha cristalizado la presunción de que la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba o hacia abajo, *Cujus est solum, ejus est*

caelo usque ad centrum ... a sidera usque ad inferos... usque ad superos... ad profundum. Aunque sería inverosímil afirmar que provienen del Derecho Romano y no tendría caso buscar en el Corpus Juris Civilis los textos correlativos. En el Digesto, Libro XLI, Título I, sin embargo encontramos el principio *Omne quod inoedificatur solo credit* que quiere decir *Todo lo que se edifica cede al suelo*, por lo que se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran incorporadas a este y debían considerarse como accesorias;

Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente del derecho de propiedad, han de prestar cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. La lana, la piel, los huesos y la carne de la oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente... El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independiente, quedaban sometidas a dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el conflicto era de una cosa accesoria (*Superficies solo cedit*). Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad.

Así también encontramos en la obra *Historia Romana* de Niebuhr, "la posibilidad de que se conociera en la historia romana la propiedad *Pro diviso* de los pisos de una casa, cuando cita el texto de Dionicio (X. 32) el que alude la *Lex Iclia ed Aventino publicando* (del año 298 de la fundación de Roma), que

permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, muchas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.”<sup>6</sup>

López Domínguez, considera que “la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino no configura un Instituto distinto del derecho real de superficie, si no sabemos si el suelo también les correspondía, si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución.”<sup>7</sup>

“Se ha querido fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos en dos textos de Ulpiano y uno de Papiano que forman el Digesto.”<sup>8</sup>

En la antigua Roma se le tomaba a la propiedad como el derecho de sacarle el mayor provecho a un objeto. El derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa del que se invistió la propiedad romana (ius utendi, fruendi y abutendi) derecho de utilizar, disfrutar y disponer, era de acuerdo con el espíritu que alentaba su sistema de propiedad.

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente se comienzan a socializar las Instituciones. “La propiedad se concibe como función Social.”<sup>9</sup>

El texto Papiano señala:

“Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y la legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo mas cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción reciproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte.

---

<sup>6</sup> Idem.

<sup>7</sup> Idem.

<sup>8</sup> Idem. p. 19

<sup>9</sup> Idem

No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición.”<sup>10</sup>

Por su parte Ulpiano señala:

“Si alguien permite transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen por dos casas.”<sup>11</sup>

En el segundo texto señala:

“Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdico uti possidetis puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Mas si el cenáculo tuviera acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta sino aquel cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdico propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdico uti possidetis, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley del arrendamiento.”<sup>12</sup>

Ch. Juilliot, en su traité formulaire, cita la opinión de Richter quien afirma, en su obra Roma en los Tiempos de Augusto, que la división de casas por pisos

<sup>10</sup> Cit. Por Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 1042.

<sup>11</sup> Ibidem. p. 1044

<sup>12</sup> Idem

o por departamentos se practicaba en Roma; y dice que: "Entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que solo habitan casas de las que son propietarios y que mira con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción a otro el primer piso y así sucesivamente"<sup>13</sup>

Haciendo un recorrido en el tiempo y acercándonos a nuestra época es importante señalar los momentos mas importantes que hubo en cuanto a regulación jurídica en esta materia en los diversos países donde ha tenido una mayor relevancia.

De aquí pasamos a otro periodo donde tuvo cambios importantes la materia que nos ocupa.

#### **1.2.4. LA PROPIEDAD POR PISOS EN LA EDAD MEDIA**

Es durante esta época cuando, según el parecer de Manuel Borja "surge la Institución que nos ocupa; la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad del crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la edad media, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas."<sup>14</sup> "Hay casas- dice Hüber, que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios".<sup>15</sup>

Grandes aportaciones encontramos en los países que a continuación señalo a finales del siglo XIX.

---

<sup>13</sup> Idem

<sup>14</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 18ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001, p. 103

<sup>15</sup> Cit Por A. Esmein, *Cours Elementaire d'histoire du droit francois*, 2a edición, Ed. Lacroix, Paris, Francia, 1986, p. 178.

### **1.2.5. EN SU DESARROLLO HASTA FINES DEL SIGLO XIX EN FRANCIA, ALEMANIA Y ESPAÑA**

El desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste especial importancia en Francia porque es la primer nación que hace figurar dentro de un código la división por pisos de una casa, el código Napoleón de 1804, y por la enorme influencia sobre todos los países latinos, muy espacialmente sobre México ha ejercido ese código.

En Alemania porque representó durante muchos años la corriente opuesta, el criterio prohibitivo de la Institución;

Y en España porque sus leyes fueron derecho vigente en nuestro país en el tiempo de la llamada colonia, y en los primeros años que siguieron a la independencia.

### **1.2.6. EN FRANCIA**

Analizaremos este particular de acuerdo a Manuel Borja Soriano. "El Rey Carlos VII, para evitar los procesos inútiles, ordenó por su edicto de Montil-lés-Tours , del año 1453 (artículo 125), que las costumbre 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 mas alegar en juicio otras costumbres que las que así quedaran redactadas. Ese 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."<sup>16</sup>

Es en estas costumbres donde por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible se refieren a la división de las casas por pisos. Probablemente la Institución existió desde la época en que las costumbre eran

---

<sup>16</sup> BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. p. 120.

solo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas.

El autor cita los siguientes ejemplos:

El artículo CCLVII (215 de la primitiva redacción) de la costumbre de Orleans del año 1509 dice: "si una casa esta dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo esta obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; y el que tiene el alto esta obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas."

El artículo 116 de la costumbre de Auxerres del año 1561 dice: "entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y la otra la de encima, aquel, a quien pertenece la parte baja esta obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y esta obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima esta obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño..."

En cuanto a las costumbre es importante destacar que en siglo XVIII las ciudades que alcanzaron una mayor proyección fueron: Grenoble, Nantes y Rennes.

En Grenoble porque la ciudad encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo.

"Roger Thévenot señala que el dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas.

Fue necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general. Con el tiempo las murallas que rodeaban la Ciudad desaparecieron; pero esa 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 mas fácil venderlas por pisos que en un solo lote."<sup>17</sup>

En Nantes la división de casas por pisos, tomó una importancia muy grande y fue reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita local.

Rennes, el 22 de diciembre de 1720, se declaró durante cinco días un incendio sin precedentes en la historia de la Ciudad, destruyendo treinta y dos calles y ochocientos 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 arrojarse 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.

Llegada la época de la codificación, había que recoger en el articulado de las nuevas leyes fundamentales, la regulación de ese especial régimen de propiedad, hasta entonces desenvuelto del modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local. 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 primera vez en un código, prescripciones referentes al dominio horizontal. Este artículo, nos dice don Gerónimo González, merece los honores de la traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés. "cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo

---

<sup>17</sup> Cit. Por Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 893

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

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

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

Las lagunas de este texto fueron poco a poco superadas por la jurisprudencia, la costumbre y la elaboración de contratos que superaron la insuficiencia del Código Civil.

### **1.2.7. EN ALEMANIA**

“Al estudiar el desarrollo en este país de la propiedad por pisos, lo haremos de acuerdo al estudio hecho por Manuel Borja Martínez.”<sup>18</sup>

Es tema de discusión si en el derecho germánico se guiaba por el principio romano de accesión, superficies solo cedit. Los pueblos primitivos disponían de grandes extensiones de tierra, cada familia podía levantar su tienda o construir su choza y la unión del albergue con el suelo fue circunstancial refiriéndose la propiedad directamente a los objetos transportables (maderas, pieles, telas).

“Los materiales empleados en la habitación siguen siendo de su dueño, cualquiera que sea la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesorio de la tierra, alcanza en ocasiones la categoría de cosa principal.”<sup>19</sup>

<sup>18</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel Op. cit. p. 168.

<sup>19</sup> Idem.

Resultado que se perpetúa a través de la Edad Media en los códigos modernos de origen germánico e influye de manera trascendental en la división de las cosas por muebles e inmuebles.

Un refrán conocidísimo en Alemania declara que cuando la antorcha se destruya es mueble (*Was die Fackel verzhen ist Foshrnis*), ya que las casas estaban construidas en su mayoría por maderas únicamente, y fueron consideradas hasta el siglo XIV como parte del patrimonio mueble y no como partes esenciales del suelo la cual es una distinción algo oscurecida en Roma.

Por tal motivo los edificios se vendían, donaban o permutaban independientemente del suelo, y los documentos fijaban con precisión el alcance de la transferencia.

A medida que la piedra fue utilizándose ya no era posible transportar las casas y tampoco se destruían tan fácilmente por lo que siguiendo con los Estatutos de las ciudades que se inspiraban todavía en el antiguo criterio, se concede al constructor el derecho a trasladar la casa si es de madera o de exigir indemnización si es de piedra, y le autorizan derribar dejando los escalones como parte integrante de la finca.

La situación jurídica examinada se encuentra lo mismo en las villas y aldeas que eran construidas a la mitad de la ladera, cuando el piso que se encontraba bajo de una casa tenía salida propia a un camino y el primer piso a otro, y en donde los pisos de un edificio correspondían a diversas personas.

Por otra parte se generó una batalla entre los jurisperitos romanos y germanos en el siglo XIX, ya que los germanos señalaban que la propiedad sobre pisos era un imposible jurídico, defendiendo el concepto unitario de la propiedad, así por otra parte señalaban que una parte del edificio no puede pertenecer a personas distintas que al propietario del solar, sin molestarse en contravenir las opiniones formuladas por los jurisperitos romanos.

El Código Civil Alemán transformó de manera significativa los precedentes germánicos señalando en el artículo 93 que no podía ser objeto de derechos independientes un predio, así mismo expresaba el artículo 94 "son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios", es así que al regular el derecho de superficie no se deja oportunidad a establecer 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 redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso, es así que en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones, subsistiendo las propiedades de pisos existentes al entrar en vigor el Código Civil, sin embargo no pueden construirse otras nuevas. Solo por derecho territorial pueden crearse todavía copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio."

Es así que en Alemania se le denomina "propiedad en mancomún, que es mas bien una propiedad colectiva que una división, es así que la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede ser realizada salvo pacto de todos."<sup>20</sup>

### 1.2.8. EN ESPAÑA

El Dr. Jesús Bugueda Lanzas transcribe un párrafo de las partidas, que hacen entrever la similitud con la regulación contemporánea de la Institución que nos ocupa: *"torre o casa o otro edificio cualquiera habiendo muchos aparceros de so vena si estubiere mal parado 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.*

<sup>20</sup> GUZMÁN ARAUJO, Gerardo, *El Condominio*. 2ª edición, F.d. Trillas, México, 1998. p. 18.

*Esto debe ser cumplido fasta quatro meses del día que fue acabado de laur e les fue demandado que gelo pagassen.*

*E si assí non lo fiziessen pierden las partes auian en aquellas cosas do fizieron laur, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que fase laur lo ouiesse fecho a mala fe, non lo fasiendo saber a sus compañeros: mas reparando, o labrando el logar que auia con nosotros o fasiendo y alguna cosa de nuevo en su nome assí como si fuese suya, de ue perder entonces las misiones que fiso en luaor, e lo que es y labrando de nuevo deue fincar comunalmente a todos los compañeros (partida 3a Título32 Ley 26)<sup>21</sup>.*

"Esto según nos refiere Bugueda Lanzas señala la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin constituirse una comunidad simple, siendo que la propiedad se atribuía a diversos dueños, estando obligados a conservar y sostener, dicho razonamiento es sustraído de la voz aparcerero del latín, *ad partarius* que significa parte."<sup>22</sup>

"En otro razonamiento nos señala Manuel Borja Soriano; que la palabra aparcerero no es suficiente para considerar que la propiedad se atribuía por partes distintas a diversos dueños, sino que el edificio pertenecía pro indiviso a todos los copropietarios."<sup>23</sup>

El proyecto del Código Civil de 1851 en su artículo 521, al igual que su antecedente francés trata de la propiedad por pisos en el capítulo 2o Sección IV denominada de la servidumbre de medianería.

La ley hipotecaria en su artículo 8o señalaba: "se consideraran como una sola finca para el efecto de su inscripción en el registro, bajo un solo número toda

<sup>21</sup> Cit. Por CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. *La Multipropiedad*. 2ª edición, Ed. Reus, España, 1995. p. 136.

<sup>22</sup> Cit. Por AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*. 2ª edición, Ed. El Colegio de México, México, 1992 p. 19.

<sup>23</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Op. cit. p. 172.

finca urbana y todo edificio aunque pertenezcan en proporciones señaladas habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno."

La jurisprudencia del tribunal supremo, basándose en la colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó unánime a considerar la copropiedad por pisos, como una simple copropiedad.

Por último daré un repaso a la situación actual en que se encuentra la materia que nos ocupa en los países que mas se han desarrollado en el tema

### **1.2.9. DERECHO COMPARADO**

Estudiaremos los países donde se ha dado mas desarrollo en la materia:

#### **1.2.10. EN ALEMANIA**

En este país tras de prohibir por muchos años la Institución que nos ocupa permitió la existencia de una verdadera propiedad horizontal derivada de la ley del 15 de marzo de 1951, publicada en el Bundesgesetzblatt de 19 del mismo mes y año.

"Por otra parte la propiedad de habitaciones comprende, por una parte, la propiedad de privilegio, y por otra una cuota de copropiedad, esta cuota se refiere al terreno y al edificio en conjunto, previa deducción de las partes que se encuentran consideradas en la propiedad de privilegio."<sup>24</sup>

Siendo así la nueva forma de derecho comprende dos ámbitos de propiedad en una misma persona: la de propietario exclusivo de una habitación y la de copropietario de los objetos comunes.

<sup>24</sup> BANDERA OVALARIA, José. *La Propiedad Horizontal o Propiedad por Pisos*. 2ª edición. Ed. Oxford, México, 2000. p. 154

### 1.2.11. EN FRANCIA

El Código Napoleón fue el primero que reglamentó la Institución objeto del presente estudio señalando en esencia que hay en conjunto: propiedad particular, dividida por los diversos pisos y copropiedad indivisa para ciertas cosas que son necesarias a todos, de lo anterior se desprende que los derechos y obligaciones deben ser determinados por los principios que rigen la propiedad y la copropiedad.

*En cuanto a la propiedad por lo que hace a la unidad de propiedad exclusiva y en cuanto a la copropiedad lo que se refiere a las áreas comunes.*

“Capitant considera a la propiedad de los pisos o departamentos como el elemento principal y a la copropiedad de las partes comunes como accesoria en el derecho de propiedad.

La ley del 28 de julio de 1938 respalda a la tesis tradicional en Francia que señala “ cada propietario tiene la plena propiedad de su piso o departamento y puede disponer libremente de él. Por otra parte, puede usar las partes comunes según su destino y sin perjudicar a los derechos de los otros”... “ la división de una casa por pisos crea entre los propietarios relaciones de vecindad que deben entenderse mas estrictamente que las relaciones habituales entre propietarios vecinos. En principio ninguno de los propietarios puede modificar su propiedad de una manera tal que esta modificación dañe el derecho del otro.”<sup>25</sup>

### 1.2.12. EN ITALIA

El código Italiano de 1865, el cual se deriva en parte importante del Código Napoleón, al tratar la materia de referencia, y que fue sustituido por el nuevo Código Civil de 1942, alejándose del viejo concepto del Código de 1865 , cuando

---

<sup>25</sup> RIPERT Y BOULANGER, *Trité Élémentaire*, 5ª edición, Ed. Oxford-Francais, Francia, 1988, p. 1042.

era colocada la Institución en el título de servidumbre, adoptándose mas recientemente la doctrina "que distingue una propiedad privada de cada piso de la comunidad forzosa de las otras partes, la ultima de las cuales entra en el sistema general de la comunidad de bienes."<sup>26</sup>

Algunos autores como Riggiero y Maroi nos dice "que el principio informador de las normas del nuevo código Italiano radica en la idea de que el edificio constituido por locales pertenecientes a propietarios diversos da vida a una relación compleja, resultante de una propiedad distinta de los particulares y de una comunidad forzosa de las demás partes de uso común."<sup>27</sup>

### 1.2.13. EL DERECHO CONTEMPORÁNEO

El derecho contemporáneo regula la horizontalidad como una Institución Jurídica independiente en la que la propiedad exclusiva de los diferentes pisos o departamentos converge en indisoluble unidad con los elementos comunes al servicio de aquellos, siendo que los elementos comunes tienen un carácter accesorio y los pisos o departamentos el carácter principal.

*El condominio de los elementos comunes significa una comunidad regulada de uso goce, disfrute o aprovechamiento a beneficio de las cosas principales que son los pisos o departamentos.*

Existen tres criterios fundamentales a través de los cuales se puede determinar la posición en la que se ubican:

- a) Las legislaciones que están en contra de la Institución.
- b) Legislaciones que la admiten y regulan.
- c) Legislaciones que no atienden a esta Institución.

<sup>26</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil*, 7ª edición, Ed. Porrúa, México, 1998, p. 166

<sup>27</sup> Cit. Por. CASTAÑO TOBEÑAS, José, *Instituciones de Derecho Civil*, 6ª edición, Ed. Themis, España, 1990, p. 307

En el primer caso encontramos ejemplos como el de Alemania que en sus artículos 93, 94 y 1014 del Código Civil la hacen imposible y prohíben la propiedad de un piso considerándola como un derecho de superficie, por otra parte respetaba las ya creadas estableciendo un estado de transición.

Asimismo, la legislación Suiza siguió la suerte de la alemana, ya que en su artículo 675 del Código Civil establece un precepto análogo al alemán, consintiendo en algunas localidades su regulación de manera transitoria y en otras la regulan de manera muy limitada.

Otros países como lo son Argentina y Austria se pronunciaron de manera negativa contra esta Institución.

Argentina artículo 2617, paraliza la circulación de la propiedad, que es una fuente de riqueza de la nación y da un aire de antigüedad a las ciudades.

Alemania no acepta esta figura por mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real, no pretende romper la unidad hipotecaria que el entero edificio constituye - artículos. 93, 94 y 1014. No se extiende a las propiedades anteriores.

"En el segundo caso, en las legislaciones que permiten y regulan esa Institución encontramos en primer término la francesa con el Código Napoleón de 1804, coincidiendo con dicho criterio diversos códigos, como es el caso del de Quebec, España, Italia, Ecuador, Portugal, Panamá, Honduras, Venezuela, Perú, México, en los diferentes cuerpos normativos de carácter civil, siendo estos el de 1870 en su artículo 1126, el de 1884, en su artículo 1014 y el de 1928 en su artículo 951, y otros países mas como Grecia, China y Japón."<sup>28</sup>

<sup>28</sup> DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes y sucesiones*. Vol. II. 16ª edición. Ed Porrúa, México, 2000. p. 208

*Varios de estos códigos han sido derogados por leyes especiales sobre la materia o por simples modificaciones a su texto que lo regulan con mayor amplitud.*

En el último caso existen legislaciones que son omisas en la regulación a esa Institución, siendo el Código ruso, el chileno.

Hoy en día los países que se pronunciaban en contra de la Institución, han ido modificando sus estructuras jurídicas con el objeto de regularla, como es el caso de Argentina que en el año de 1949 en el decreto 18734 se reglamenta, por otra parte Alemania abandono su anterior posición en su ley de 15 de marzo de 1951.

*El gran número de casas destruidas por la primera guerra mundial y la carestía de los medios de construcción, y el aumento de producción fueron causas de una gran crisis de la habitación, lo que inicia una fuerte corriente legislativa favorable a la propiedad por pisos.*

“El primer país que reglamentó el dominio horizontal en una ley especial es Bélgica en su Ley del 8 de julio de 1924, le siguió Rumania con su Ley del 3 de mayo de 1927, después Brasil en su ley del 25 de junio de 1928, Italia el 10 de enero de 1935, Bulgaria en su Ley del 5 de noviembre de 1935, Chile el 11 de agosto de 1937, Francia en su Ley de 28 de junio de 1938, España en su Ley de 1939, Uruguay en su Ley de junio de 1946, Colombia en su Ley de 29 de diciembre de 1948, Bolivia en su ley de 1949, Cuba en su Ley de 22 de septiembre de 1950, Panamá en su Ley de 25 de noviembre de 1952 y México mas recientemente el 2 de diciembre de 1954, promulgando su Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> RINCÓN y MIRANDA, Manuel. *Tratado de Legislación, de edificios y construcciones*. 3ª edición. Ed. Ejea, México, 1997. p. 187.

En fecha de 1998, se promulgó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en fecha 2 de febrero del año 2000 se reformó quedando en vigor la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal misma que sufrió reformas en enero de 2003 que entraron en vigor el 16 de febrero del mismo año.

### 1.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Es necesario ubicar a el derecho condominal dentro del marco Jurídico que nos rige:

El derecho condominal se puede ubicar dentro del Derecho Privado porque regula relaciones entre particulares.

Es una subrama del Derecho Civil sin embargo en 1972 ha adquirido su independencia al señalar en su artículo 1° que es de orden público e interés social.

Y es subrama de derecho civil porque una vez agotados los recursos que la misma Ley nos señala, nos remite nuevamente al Código Civil y de Procedimientos Civiles respectivamente lo que desde mi punto de vista da pie a proponer que para dar la debida independencia a esta Institución y no regrese a ser regulada por el Código Civil y de Procedimientos Civiles se deberían **crear tribunales especiales** en esta materia y que tengan las facultades de órgano Jurisdiccional para efectos de que las resoluciones que se emitan tengan la fuerza coercitiva necesaria para ejecutar las resoluciones que emitan y de esta manera evitar la duplicidad de funciones entre la Procuraduría Social y el Tribunal Superior de Justicia además de que en buena cantidad disminuiría la carga de trabajo para los Juzgados de Primera Instancia.

Se podría decir que pasaría lo mismo que sucedió con los Juzgados de arrendamiento que en un principio se crearon en gran cantidad y fue disminuyendo

su carga de trabajo por lo que se redujeron a los que hay hoy en día y lo que sucede es que también la Ley respecto al arrendamiento se ha modificado y ha sido más eficaz.

Sin embargo hay que recordar que muchos de los problemas de arrendamiento se resolvieron con la constitución de más viviendas al régimen de propiedad en condominio y luego entonces los problemas de mora en renta se convirtieron en mora de cuotas de mantenimiento, por lo que además como lo vimos en la exposición de motivos de la reciente reforma a la Ley en estudio el régimen de propiedad en condominio “en el Distrito Federal existen alrededor de 2’300,000 viviendas de las cuales aproximadamente el 50% se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y se espera que en un futuro no muy lejano la mayoría de los habitantes de esta gran ciudad habitarán en este tipo de inmuebles, por lo que el tener tribunales especiales ayudaría en gran manera a resolver y **prevenir** los problemas en los condominios.”<sup>30</sup>

La propuesta más específica sería que como ya existen Juzgados de Paz en cada circunscripción delegacional para atender los asuntos de cuantía menor también se crearán dos juzgados más en cada circunscripción delegacional que atendiera meramente asuntos de los condominios.

Como hemos visto y estudiado a partir del año de 1998, se faculta a la Procuraduría Social de una manera más amplia para dirimir las controversias entre los condóminos y su administración y entre estos mismos, de conformidad con el artículo 1º de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal y que dice:

“Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación,

---

<sup>30</sup> RODRIGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. *Fideicomisos y Condominios*. 3ª edición, Ed. Jus, México, 1997 p 221.

organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.”

En relación a la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, se han dado diversas teorías atribuyéndole diversas concepciones.

### **1.3.1. TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE**

Como ejemplo claro tenemos que la propiedad por pisos o por departamentos se concibe de la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. Por otra parte Emilio Pacifici-Mazzoni, apoya la teoría de la servidumbre únicamente en lo que se refiere a los muros maestros, aduciendo “que la persona a la que pertenece una casa dividida por pisos no es más que en parte propietaria exclusiva y en parte copropietaria, de los muros maestros, del techo pasillos, cisterna y en general de aquellas partes de la casa que han sido establecidas en común y no solo del suelo donde esta fabricada, siendo que la copropiedad de todos los elementos es forzosa por su naturaleza y dicha comunión es pro-indiviso, siendo la única excepción los muros maestros, porque estos pertenecen a cada uno de los copropietarios de la casa en la porción comprendida entre los extremos del respectivo piso, en donde estos pertenecen de manera exclusiva y pro-diviso a cada uno de ellos, en este sentido cada parte de la casa en lo que respecta al muro maestro es sirviente respecto de la otra.”<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> RACCIATTI, Hemán, Cit. por Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 1311

*Esta idea es en el sentido en que los muros de los pisos interiores soportan el peso de las partes de los muros superiores.*

Esta corriente ha señalado que la mera colocación de un precepto en un cuerpo normativo no es suficiente para determinar su naturaleza. es decir en el capítulo de la copropiedad.

Ejemplos: el Código Francés, artículo 664 Capítulo II de la servidumbre.

Código Italiano de 1865, artículos 562 a 564, título de la servidumbre.

Nuestros Códigos 1870, 1884 artículo 1120 y 1014 libro II de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones, título VI de las servidumbres.

- a) En la propiedad por pisos se define de manera muy clara derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, como es el caso del derecho de enajenación, que la teoría de la servidumbre no puede explicar porque donde hay propiedad sea singular o común, no hay servidumbre.

“La servidumbre implica una desmembración del Derecho de Propiedad lo que no ocurre en la propiedad por pisos; a lo cual coinciden Hernán Racciatti y Pierre Poirier.”<sup>32</sup>

- b) Por otra parte la existencia de la servidumbre presupone necesariamente la existencia de dos inmuebles distintos, pues la servidumbre se constituye sobre un inmueble ajeno, luego entonces los derechos de los propietarios por pisos se ejerce sobre un mismo inmueble, mas no sobre dos inmuebles distintos, es en este sentido que no se puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio.

---

<sup>32</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 1235

- c) En el condominio para que el propietario conserve sus derechos, no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por prescripción.

Lo señala los artículos 1113 y 1128 fracción II de nuestro Código Civil vigente.

"Artículo 1113.- Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la prescripción."

"Artículo 1128.-Las servidumbres voluntarias se extinguen:

- II. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación, salvo lo dispuesto en el artículo 1116; pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza, y llega el caso de la resolución, renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión;
- III. Por el no uso;

Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre;

Cuando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción;

- IV. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirá ésta, a no ser que desde el día en que pudo volverse a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción;
  - V. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;
  - VI. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél."
- d) Mientras que en las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, en tanto que el condominio persiste aunque la casa se destruya, es decir si la construcción perece el derecho de los condueños subsiste sobre el terreno.

Es así que la servidumbre solo presenta alguna analogía, en relación a la utilización de la pared medianera.

Sin embargo la propiedad por pisos no tiene el carácter servidumbre, pues es considerada corrientemente como una forma de copropiedad.

En los Códigos de 1870 y 1884 en sus artículos 996 y 997 respectivamente hacían referencia a la medianería, en el título de las servidumbres, sin embargo fueron trasladados a los artículos 952 y 953 de nuestro Código Civil vigente en el capítulo de la copropiedad, siguiendo el trayecto de los Códigos Francés y Español.

*Quando el dueño de un edificio vende uno de los pisos y se reserva la propiedad restante en esta clase de enajenación debe presumirse la propiedad*

*común en aquellas cosas que forzosa y necesariamente han de ser de uso común, principio que se deriva tanto de la voluntad presunta de las partes como de la naturaleza misma de las cosas, es entonces que no hay razón para pensar que el uso de tal comunidad de cosas signifique un gravamen o servidumbre.*

La H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha descartado la tesis de la servidumbre en los edificios divididos por pisos, al tratar el caso del fraccionamiento de una casa en el estado de Guanajuato artículo 1114, que es igual al artículo 1951 del Código de 1928 que esta vigente.

### **1.3.2. TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio, en donde los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, estando facultado para levantar construcciones de toda clase, plantar árboles, etcétera, con la limitante de no causar perjuicios al dueño del terreno, quien a su vez podía realizar construcciones subterráneas, siempre que no causaran un detrimento de los derechos del superficiario.

Manuel Batle Vázquez señala: "Tanto en los códigos alemán y suizo como en la doctrina más corriente, el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición, es más, lo normal en la propiedad por pisos es que el suelo sea común de los titulares de los pisos, que por eso mismo no puede decirse que tengan una *ius in re aliena*, y las facultades de los propietarios del piso no son nunca meras *concesiones ad aedificandum*, sino más complejas."<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> BATLE VÁZQUEZ, Manuel. *El Derecho de Propiedad*. 3ª edición. I: d. Themis, España, 1992. p. 188.

Por otra parte es menester señalar, "que el copropietario de un departamento, posee una parte del suelo, mientras que el derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo y que no constituye más que un *quasi* dominio, en tanto que el propietario de un departamento tiene el dominio de una porción del suelo."<sup>34</sup>

### 1.3.3. TEORÍA DE LA SOCIEDAD

Esa teoría ha nacido bajo el sustento de los sistemas inglés y norteamericano, existen sociedades que construyen con el respaldo de créditos hipotecarios, edificios en departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento denominado a título de propietario con duración de 99 años y estipulándose un alquiler nominal sumamente bajo y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en los empréstitos que la sociedad solicite para obras de mejoras y amortización de préstamos hipotecario.

*A este arrendamiento llamado a título de propietario se le denomina proprietary lease, en nuestra legislación no es posible aceptar esta teoría, pues quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un mismo edificio, siendo que en este caso la propietaria del inmueble sería la sociedad y los accionistas solo tendrían un derecho de aprovechamiento.*

En otras legislaciones como es el caso de Francia y Bélgica existen las llamadas sociedades inmobiliarias en donde se llega a ser propietario no de una parte del inmueble sino de un número determinado de acciones de una sociedad inmobiliaria que puede revestir diversas formas, dando a los accionistas la

---

<sup>34</sup> PIERRE POIRIER. Cit. Por. Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 1635.

atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble y el derecho de utilización de las áreas comunes.

*El paso de la propiedad en partes a la propiedad de un departamento del inmueble, solo se efectuará con la disolución de la sociedad, es decir solo en este caso los accionistas llegarán a ser propietarios de la fracción del inmueble que hasta entonces no les estaba más que atribuida, es por ello que la sociedad inmobiliaria no es una forma de división por pisos sino un medio para llegar a ella (o propiedad horizontal).*

#### **1.3.4. TEORÍA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO**

Se esfuerza por encontrar un supuesto análogo en el hecho de establecer una utilidad a una persona distinta del propietario, más no toma en consideración que el propietario del piso goza de manera exclusiva de un verdadero derecho de propiedad, no tiene obligación de mejorar su departamento, mientras que le enfiteusis admite la redención, mientras que el derecho del condueño no es redimible, según lo señala el Dr. Oliviero Bosisio, es decir, "como acertadamente lo expresa Hemán Racciatti la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia."<sup>35</sup>

#### **1.3.5. TEORÍA DE LA COMUNIDAD**

Esta es la teoría en la que se considera existe una comunidad de derechos en la propiedad por pisos, en la que procede desde el ejercicio de la acción *communi dividundo*, hasta la consideración de una propiedad sui géneris en la que existe derecho de propiedad exclusiva sobre un piso o departamento y un derecho de copropiedad.

---

<sup>35</sup> *Ibidem.* p. 1136

Algunos autores se han apartado de este criterio señalando que en esta institución existe una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, siendo que el elemento principal radica en la propiedad exclusiva y en la comunidad lo accesorio, sin tener que considerarla como una especie de copropiedad sino como una verdadera propiedad con características específicas.

Don Manuel Batle Vázquez señala que "sobre la casa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios,"<sup>36</sup> es decir que aunque en ella hay una comunidad de ciertos elementos; existen otros privativos de los diferentes propietarios, es por ello que para nosotros la propiedad de casas por pisos es una Institución de carácter complejo.

#### 1.4. PROPIEDAD

"Propiedad: Del latín *proprietasatis*. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio."<sup>37</sup>

Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el "*jus utendi* o *usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi* o *fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *jus abutendi*, o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores."<sup>38</sup>

No obstante, es claro que -como hoy- este derecho no podía ser, de ninguna manera, absoluto. Por tanto, los romanos establecieron algunas

<sup>36</sup> BATLE VÁZQUEZ, Manuel Op. cit. p. 190

<sup>37</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas *Diccionario Jurídico Mexicano* T. P-Z. 10ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000, p. 1402.

<sup>38</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo *El Derecho Privado Romano*. 10ª edición, Ed. Estíngue, México, 1995, p. 176.

limitaciones en función precisamente del interés social: así, no podía modificarse el curso de las aguas, debía permitirse el paso a terceras personas en caso necesario, se imponían limitaciones a la altura de los edificios, etc.

La propiedad podía adquirirse de diversas maneras, que se agrupan según su naturaleza en dos grandes áreas: los modos originarios y los derivativos.

El primer grupo supone un origen impreciso, en cuyo caso la transmisión no puede atribuirse a nadie en especial. El derecho a la propiedad nace, pues, desvinculado de una persona anterior, como sucede en el caso de la *occupatio*, de la accesión, de la *specificatio*, *confusio* y *commixtio*, descubrimiento de tesoros y recolección de frutos. Son, en general, medios primitivos en que difícilmente puede establecerse una derivación estrictamente jurídica.

En el segundo grupo -modos derivativos-tal relación aparece claramente definida, fundamentalmente porque hay una persona a quien imputar en propiedad la cosa precisamente antes de que se opere la transmisión. Ellos son la *mancipatio*, la *in jure cessio*, la *traditio*, la *adjudicatio*, la *assignatio*, el legado y la *usucapio*.

El derecho de propiedad terminaba cuando sucedía la destrucción de la cosa, cuando ya no podía apropiarse en forma particular, o cuando los animales salvajes recobraban su libertad.

Ahora bien de conformidad con lo establecido en el art. 747 del Código Civil, todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden efectivamente ser susceptibles de apropiación. Ya se sabe que las únicas cosas que están fuera del comercio son aquellas que no pueden ser reducidas a propiedad individual, bien en virtud de su propia naturaleza o bien porque la ley así lo disponga.

Efectuado el acto de apropiación en virtud de cualquiera de los medios consignados a ese propósito en la ley (contrato, herencia, legado, accesión, ocupación, adjudicación, prescripción, donación, sociedad, permuta, ciertas disposiciones legales, etc.), el propietario goza y dispone de la cosa sin más limitaciones que las previstas en las leyes.

En el uso de su derecho, el propietario puede deslindar y amojonar su propiedad (art. 841), cerrándola parcial o totalmente siempre que no menoscabe el derecho de tercero. En este último punto toma amplio juego en lo que respecta a las áreas comunes del condominio pues en muchos casos se da que el dueño de un corredor o acceso delimita dicha área a su propiedad haciéndola privativa de él en perjuicio del condominio.

En virtud del derecho de accesión, todo lo que la propiedad produzca, se le una o incorpore natural o artificialmente, se vincula entonces con ella. Como bien dice Rojina Villegas, "es una extensión del dominio. Esta accesión puede ser natural, a través del acrecimiento natural de los predios en virtud del material depositado por la corriente de un río o el desprendido de una propiedad para incorporarse a otra, merced a la misma fuerza. Puede la propiedad incrementarse por el nacimiento de una isla, según cierto procedimiento, o mutarse el curso de un río, originando un nuevo terreno. La accesión de carácter artificial actúa también en muebles y no sólo en bienes raíces."<sup>39</sup> Puede formarse por incorporación, mezcla, confusión y especificación, respecto a los primeros. En el caso de inmuebles, por edificación, plantación o siembra.

La extensión del derecho de goce y disposición sobre un bien comprende, como se ha visto a muy grandes rasgos, una vasta enumeración de situaciones que aglutinan, a su vez, facultades y atribuciones que, en definitiva, no resultan superadas por ninguna otra forma de disposición legal.

---

<sup>39</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano* T III, 2ª edición. Ed. Porrúa, México, 1995, p. 266

Pero, si en un tiempo se consideró que el derecho de propiedad era absoluto, exclusivo y perpetuo -de conformidad con la tesis clásica-actualmente es preciso reconocer que tal derecho se encuentra enmarcado y condicionado por una serie de limitaciones que le confieren un carácter sustancialmente diverso.

La legislación civil, en efecto, habla de limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. Estas restricciones enmarcan un esquema más o menos complejo en protección del interés de otros propietarios -considerados individualmente-o bien del interés general o público. Así, al intentar una edificación, el propietario del predio tiene la obligación de observar las reglamentaciones que la ley imponga en función de intereses ornamentales, de seguridad pública, de vialidad, etc. (art. 843). Del mismo modo, el dueño del predio tampoco puede hacer excavaciones o construcciones que pongan en peligro el sostén del predio vecino, a pesar de que las obras se realicen precisamente dentro de su inmueble. Es claro que, a su vez el dueño de la propiedad vecina tendrá a su favor las acciones correspondientes para evitar que la realización de las obras produzcan consecuencias perjudiciales a su propiedad.

Análogas disposiciones pueden encontrarse en los artículos 845, que previene la instalación o construcción de obras peligrosas o nocivas; 846, respecto a la plantación de árboles a una distancia mínima de la propiedad ajena; 849, que se refiere a la apertura de huecos o ventanas para iluminación, etc.

De un modo mucho más evidente -y radical- las limitaciones impuestas en beneficio del orden o la utilidad pública se hacen presentes en el procedimiento de expropiación. "En relación a ella, el Estado interviene en la propiedad particular ocupándola en beneficio del interés general e, incluso, destruyéndola,

si ello resulta indispensable a ese objetivo art. 836, en relación con el artículo 27 constitucional."<sup>40</sup>

#### 1.4.1. CONCEPTO LEGAL DE PROPIEDAD

Según el Maestro 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."<sup>41</sup>

A su vez, nuestro Código Civil define el instituto en términos de su principal característica: "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (art. 830).

"Planiol y Ripert la definen como: Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua."<sup>42</sup>

"Rafael de Pina vara agrega que de la definición que establece el Código Civil para el Distrito Federal se desprenden dos consecuencias: el derecho de propiedad esta sujeto a las modalidades y límites señalados expresamente por el legislador y solo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae."<sup>43</sup>

Sin embargo el primer concepto y aún mas aplicado a nuestro tema deja ver que se encuentra un poco en desuso, pues sobre todo si hablamos del derecho de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta entramos en conflicto cuando lo aplicamos a las áreas comunes pro indiviso de cada

<sup>40</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Op. cit. p. 1405.

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 250.

<sup>42</sup> PLANIOL, Marcel. *Tratado Elemental de Derecho Civil Francés*. 2ª edición. Trad. de José María Capca. Ed. Capca, Puebla, México, 1990. p. 716.

<sup>43</sup> DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Op. cit. p. 125.

condómino, pues siempre estarán sujetas a lo que determine la asamblea de condóminos, al reglamento del condominio o a la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, por lo que cada condómino no podrá disponer de esa parte que le corresponde a su libre arbitrio.

Se trata siempre de bienes inmuebles.

Por una parte el propietario de un bien es único dueño de su unidad exclusiva pero por otra parte es copropietario de las áreas comunes del inmueble.

#### **1.4.2. COPROPIEDAD**

- I. "(Condominio de una cosa.) Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece pro-indiviso a varias personas (938 Código Civil). 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 proporción a la que se le da el nombre de parte alícuota. Sin embargo, esta teoría fue influida por la concepción alemana, al reglamentar la formación de una colectividad para ciertos efectos (945, 946, 947 y 948 Código Civil), sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica.
- II. Son fuentes de la copropiedad la ley y el contrato estableciéndose, así las dos primeras formas de copropiedad: la forzosa y la voluntaria. Se habla de copropiedad forzosa o establecida por la ley cuando se trata de bienes que por naturaleza no pueden dividirse o existe imposibilidad para la venta (939, 940 y 953), por ejemplo los servicios de un inmueble (agua, drenaje, etc.), las cosas comunes y las paredes medianeras. Además, existen copropiedades temporales y permanentes, estas últimas son las establecidas por ley.

Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio. Copropiedades entre vivos y por causa de muerte. Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas. Copropiedades generales por un acto jurídico o por un hecho jurídico ejemplo de esto la accesión.

III. Son derechos de los copropietarios:

- a) La participación en los beneficios (942 Código Civil);
- b) El uso y disfrute de la cosa común (943 Código Civil);
- c) La propiedad sobre la parte alícuota como si fuera individual (950 Código Civil);
- d) La solicitud de dividir la cosa común cuando no se trate de una copropiedad con indivisión (939 Código Civil).

Son obligaciones de los copropietarios:

- a) Participación en las cargas (942 Código Civil);
- b) Participación en los gastos de conservación y en las contribuciones (944 Código Civil);
- c) Conservar, reparar o reconstruir la cosa común (959 y 960 Código Civil).

Se entiende que los derechos y obligaciones son proporcionales al derecho de copropiedad que le corresponde a cada copropietario, representado en su parte alícuota.

IV. La legislación civil mexicana presupone que hay copropiedad (953 Código Civil):

- a) En las paredes divisorias de edificios contiguos, hasta el punto común de su elevación;
- b) En las paredes divisorias de los jardines o canales ubicados en poblaciones o en el campo;

- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos, hasta la altura de la construcción menos elevada, y d) en las zanjas o acequias abiertas entre las heredades (956 Código Civil).

Y son signos contrarios a la copropiedad (954 Código Civil):

- a) Las ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;
- b) Cuando la pared, vallado, cerca o seto estén contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra;
- c) Cuando la pared soporte cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las propiedades;
- d) Cuando la pared divisoria de heredades esté contruida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;
- e) Cuando la pared contruida de mampostería presente piedras pasaderas que salgan fuera de la superficie solo por un lado de la pared;
- f) Cuando la pared fuere divisoria entré un edificio del cual forma parte un jardín, campo o corral sin edificio;
- g) Cuando la heredad se halle cerrada o defendida por cercas, vallas o setos y las contiguas no;
- h) Cuando la cerca que encierra una heredad es de distinta especie de la que tiene la vecina, e
- i) Cuando la tierra o braza sacada de una zanja o acequia se halla de un solo lado, excepto cuando esta circunstancia se deba a la inclinación del terreno (957 y 958 Código Civil).

V. La copropiedad se extingue por división de la cosa por destrucción por enajenación, por consolidación (reunión de todas las cuotas en una sola persona) (976 Código Civil). También puede extinguirse por ejercicio de la acción comuni dividundum en los casos de los artículos 939 y 940 del Código Civil.

- VI. En la legislación mexicana, además del ordenamiento civil (938 a 979 Código Civil), se ocupa de reglamentar la copropiedad la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal (Diario Oficial de fecha 28 de diciembre de 1972), en donde se diferencian el derecho singular y exclusivo de los diversos propietarios sobre su departamento, vivienda, casa o local y el derecho sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute, cuando el inmueble en cuestión construido en forma vertical, horizontal o mixta, tenga partes de uso común y un elemento de propiedad privada.
- VII. En Derecho Romano esta figura era conocida con los nombres de *rem communem esse*, *rem plurim esse* o *rem communem habere*.<sup>44</sup>

#### **1.4.3. EL RÉGIMEN DE LA COPROPIEDAD EN CONDOMINIO**

El mismo Código Civil reconoce en su artículo 938 que existe copropiedad, cuando una cosa o un derecho, pertenecen pro-indiviso a varias personas;

En la copropiedad se da la concurrencia de dos o más personas en titularidad del dominio sobre un bien.

Con ello, se introduce un factor o modalidad de excepción que modifica la cualidad distintiva que impone la repetida exclusividad, ya que en alguna forma constituye una limitación a su ejercicio, puesto que dos o más personas tienen conjunta y simultáneamente el mismo derecho sobre un bien, que ejercen en forma común y del cual resulta la indivisión.

"La copropiedad es un régimen jurídico al que se somete el derecho de propiedad sobre una cosa o un bien, perteneciente a varias personas, a quienes corresponde de ella solamente una parte alicuota, ideal o abstracta; debiendo

---

<sup>44</sup> Diccionario Jurídico 2002. Desarrollo Jurídico Copyright 2000, Todos los Derechos Reservados. DJ2K. p. 698

entender por la característica de alicuota a una parte proporcional en la que puede dividirse con exactitud un todo.”<sup>45</sup>

Ahora bien, no obstante que la figura indivisa que es propia de la copropiedad, debe destacarse que nadie está obligado a permanecer indiviso, ya que precisamente los artículos 939 y 940 del mismo Código Civil consagran la facultad para que un copropietario pueda reclamar la división del bien que está sujeto al régimen de comunidad, de manera que su permanencia como titular de lo indiviso no pueda mantenerse en contra de su voluntad.

“Artículo 939. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlos indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la Ley, el dominio es indivisible.”

“Artículo 940. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.”

#### **1.4.4. EN LA DOCTRINA**

Tanto la fuente histórica como la elaboración doctrinal, han generado figuras jurídicas que existieron en los principios romanos y que continúan vigentes en nuestra legislación, de las cuales señalamos la siguiente síntesis:

- a) Cada copropietario goza, en aquello que concierne a su parte alicuota ideal, derechos inherentes a la propiedad, que son compatibles con la naturaleza puramente intelectual de esta cuota, misma que puede ejercitarla sin consentimiento de sus cotitulares.
- b) Las partes ideales de los copropietarios no constituyen cuerpos

---

<sup>45</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. 3ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001. p. 362.

ciertos, y ninguno de ellos puede, sin el consentimiento de sus condóminos, ejercitar actos materiales o jurídicos que entrañen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad, ni sobre la totalidad de la cosa común, como tampoco sobre la menor parte físicamente determinada de esa cosa.

- c) Todo copropietario está autorizado a gozar de la cosa común, conforme a su destino, sin impedir a sus condóminos el uso según su derecho.
- d) Todo titular puede constreñir a sus condóminos a contribuir, proporcionalmente a su interés, a los gastos de mantenimiento y de conservación del bien común.
- e) Cada copropietario está autorizado a demandar, en todo tiempo, la división de la cosa común, y por otra parte, no se encontrará sometido- en razón de su naturaleza y de su destino-, a una situación forzada de indivisión.

Al referirnos al régimen de la copropiedad, estamos a la vez haciendo referencia a una identidad entre varios conceptos, como condominio, copropiedad, comunidad, indivisión, propiedad común, incluyendo en ello un sentido de propiedad colectiva, que comprende un dominio plural sobre una misma cosa.

Sin embargo, se ha mantenido vigente el principio que reconoce a todo condueño la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde en el bien común, así como la de sus frutos y utilidades, de manera que tiene plena capacidad para enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de un derecho personal. En cuanto a su facultad para la enajenación o hipoteca- con relación a los condueños- estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

En esos casos los condueños gozan del derecho preferencia para su adquisición.

Ahora bien, esos aspectos generales de los que dejamos constancia en las líneas que anteceden, anticiparon los principios que aparecen contenidos en el artículo 951 del mismo Código Civil, basados en la hipótesis de la existencia de diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, que estuvieren contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, y que fueren susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y pertenecieran a distintos propietarios.

En esas condiciones, se reconocía que cada uno de ellos tenía 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.

Es por esto que se reiteraba a cada propietario el poder enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos y que en la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entendieran comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

En ese mismo texto se reconoce que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo serían enajenables, gravables o embargables por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable y que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Disponiéndose que los derechos y obligaciones de sus propietarios se regirían por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad y por las de compraventa correspondientes.

Lo anterior atendiendo al reglamento del condominio de que se trate y por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones del mismo código y por las demás leyes que fueren aplicables.

Del precepto que se indica en el párrafo que antecede, surgió la entonces anticipada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 28 de diciembre de 1972, y cuya última reforma se realizó por decreto publicado en 23 de junio de 1993; apoyándose con ella, las bases que han permitido el desarrollo reglamentario del régimen jurídico de la propiedad en condominio, que ha tenido un incremento notable en nuestro país, con grandes manifestaciones económicas y financieras.

Reiterándose que cada distinto propietario goza de un derecho singular 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 acuerdo uso o disfrute.

La misma ley que reglamentara el régimen de propiedad en condominio a la que nos referimos anteriormente, contiene disposiciones repartidas en 51 artículos, distribuidos en ocho capítulos que respectivamente se ocupan de señalar:

Las reglas generales del régimen de la propiedad en condominio.

Los bienes de propiedad exclusiva y de aquellos otros bienes que forman parte de la propiedad común; de las asambleas y del administrador; de los reglamentos del condominio.

Los gastos, obligaciones fiscales y de las controversias que se presenten.

Los gravámenes.

Las hipótesis de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.

En cada uno de los capítulos antes indicados, se establecen las fórmulas concretas aplicables a la reglamentación de cada una de sus materias; incluyéndose entre las primeras que para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario original deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar-entre otras circunstancias- la constancia de haber obtenido la declaratoria del ahora gobierno del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general.

Lo anterior dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, planificación urbana y prestación de servicios públicos; debiendo obtenerse oportunamente las licencias de construcción; su descripción general y la especificación de la calidad de los materiales y del diseño de cada departamento de manera que pueda identificarse; su valor nominal; el destino general del condominio y el especial de cada departamento; los bienes de propiedad común y su destino, con las especificaciones correspondientes.

La escritura constitutiva del régimen deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. De igual manera, se consagra la posibilidad de extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, para el cual se requerirá el acuerdo de asamblea, tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

Debiendo observarse en ello, las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, puesto que se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la declaratoria de regeneración urbana en el Distrito

Federal, que para que surta efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, y será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial.

Las indemnizaciones en favor de propietarios o inquilinos que de dicha declaratoria procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término.

Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación, cuando construyan condominios en dichos predios y, quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios.

Esta último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento en los condominios que se construyan en la zona; concediéndose en esos casos exención de impuestos sobre traslación de dominio.

En cuanto a la determinación de los bienes de propiedad exclusiva y de aquellos de propiedades común, la misma Ley entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno más de los departamentos, viviendas, casas o locales ya mencionados.

Para los efectos de esa misma Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Como tal, tendrá derecho exclusivo a su localidad y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, el cual será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, en los términos que para ello se fijen en la escritura constitutiva.

En los términos de la Ley que comentamos, se reconocen como objetos de propiedad común: el terreno sobre el cual se encuentran edificadas las instalaciones, los sótanos, las puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general.

Igualmente, los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; incluyendo las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local; los cimientos, escrituras, muros de carga y los techos de uso general, y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelvan, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva. Serán- a la vez- de propiedad común, sólo los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales, y aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a

usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone la Ley citada, así como la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Las reglas en materia de asambleas de los titulares de la propiedad sujeta al régimen del condominio, reconocen que dicha reunión es su órgano supremo. Ellas podrán ser generales o de grupos determinados.

Las asambleas se celebrarán por lo menos una vez por año y deben ser convocadas como se dispone en la Ley y en el reglamento del condominio.

El número de votos de cada condómino será igual al porcentaje del valor que su localidad represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente.

Cuando se trate de reuniones para la elección o remoción del administrador, integrantes de mesa directiva o del comité de vigilancia, cada unidad departamental computará por un solo voto; debiendo tomarse la votación de manera personal, nominal y directa, aun cuando el reglamento del condominio pueda facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.

En cuanto a las resoluciones de la asamblea, ellas se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial. Las determinaciones adoptadas por las asambleas obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Los condominios serán administrados por la persona que designe la asamblea y entre otras funciones que tendrán a su cargo será la de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

En cuanto a los gastos, obligaciones fiscales y controversias, se dispone que la contribución de los condóminos a la constitución de fondos de administración, mantenimiento y reserva, deberán establecerse mediante cuotas a cargo de los condóminos, para construir un fondo destinado a los grandes que en esas materias se requiera sufragar.

En el reglamento del condominio se especificarán los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común; las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

La materia de gastos, obligaciones fiscales y controversias, anticipa que cuando determinadas áreas o locales del condominio que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se destinen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos que dichas materias requieren y, cuando un condominio existan diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán solamente a cargo del grupo de condóminos beneficiados. Esa regla opera también para el caso de escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones.

Se dispone que los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio, y cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad.

Si sobreviene destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, la Ley reglamentaria dispone que si la destrucción es total o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor según el peritaje que se practique, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, la venta.

Si la destrucción no alcanza tal gravedad, los acuerdos que se tomen, requerirán una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 75% del valor total del condominio.

En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, en los términos que señala la Ley.

Por último, se establece el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, al que se atribuye un régimen excepcional y que podrá constituirse en inmuebles que enajene para ese fin el gobierno del Distrito Federal, o dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda.

Asimismo, en inmuebles para cuya adquisición participen con financiamiento las entidades del sector de dichas autoridades;

En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, con la intervención de las autoridades mencionadas;

En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Gobierno del Distrito Federal; y en inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios- con la conformidad de los inquilinos- al régimen de carácter vecinal, que sólo podrán constituirse en viviendas de interés social.

## **1.5. LA REPRESENTACIÓN LEGAL**

### **1.5.1. CONCEPTO**

La representación es el medio que establece la Ley, o de que dispone una persona capaz, para obtener, a través del empleo de la voluntad de otra persona

capaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz o validamente un incapaz.

Es importante señalar lo que menciona el maestro Ernesto Gutiérrez y González al respecto de que "La representación, es de gran importancia entenderlo, tenerlo siempre presente y no olvidarlo, que solo opera respecto y con relación a las personas y nunca respecto de lo que no sea persona."<sup>46</sup>

### **1.5.2. FACULTADES LEGALES DEL REPRESENTANTE**

En cuanto a su utilidad jurídica encontramos que según el maestro en cita señala que la utilidad jurídica de la representación es doble: "permite que los incapaces de ejercicio realicen actos jurídicos, y permite también que los capaces contraten y realicen simultáneamente múltiples actos sin estar presentes en forma material, pero sí jurídica."<sup>47</sup>

En este último sentido podemos decir que los condóminos como personas capaces realizan múltiples actos por medio de su representante que es el administrador. Pero respecto a los incapaces esos actos los realizará también el administrador pero por medio de su representante o tutor, esto es, quien tenga el poder para votar y asistir en nombre de la persona incapaz ante la asamblea de condóminos a ejercer su derecho a voz y voto.

### **1.5.3. UTILIDAD SOCIAL DEL REPRESENTANTE**

El autor en cita señala que la utilidad social del representante "permite y otorga tanto al ser humano como a la persona ficticia, incorpórea, moral, el don de la ubicuidad jurídica que su existir físico o jurídico no le confieren, y permite además que se ejerciten los derechos de las personas incapaces."<sup>48</sup>

<sup>46</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. *El Patrimonio* 6ª edición, Ed. Porrúa, México, 1999, p. 163.

<sup>47</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 168.

<sup>48</sup> *Ibidem*, p. 169

En este sentido puedo mencionar que tan solo el que todos y cada uno de los condóminos asistiera a las diversas instituciones a realizar los diversos trámites derivados del condominio, así como que todos y cada uno de los condóminos asistieran a los órganos jurisdiccionales a hacer valer sus derechos en contra de los condóminos que violaran el reglamento o la Ley o en contra de un tercero ya sea persona física o moral, particular o del estado sería tal vez no imposible pero engorroso por lo que su asisten representados por el administrador agilizan los trámites o actuaciones judiciales.

#### **1.5.4. INVERSIÓN DE LA RESPONSABILIDAD POR LA REPRESENTACIÓN**

En este rubro se precisa que los actos que realice el administrador no son por cuenta propia sino que va representando a todos los condóminos y básicamente a lo que se refiere a las áreas comunes del condominio.

"Cabe destacar que los actos que realiza el administrador son previamente sometidos a votación por la asamblea de condóminos ya sea general, ordinaria o extraordinaria, por lo que es la voluntad de todos y cada uno de los condóminos hayan asistido o no a la asamblea pues esta es el órgano supremo del condominio."<sup>49</sup>

En muchas ocasiones me he encontrado en la práctica que los actos del administrador a veces son tomados en cuenta como si los hubiera realizado por cuenta propia y que algunos condóminos no recuerdan que votaron en asamblea para que se realizara tal acto. O a veces se le imputan hechos al administrador por algún hecho o acto que realiza en su carácter de representante del condominio.

---

<sup>49</sup> GUTIERREZ y GONZALEZ, Ernesto. Op. cit. p. 170

### 1.5.5. COMO SINÓNIMO DE REPRESENTACIÓN

"Como sinónimo de representación, la personalidad comprende tanto la representación legal, como a la representación voluntaria."<sup>50</sup>

En términos generales, la representación es la facultad que tiene una persona para obrar en nombre y por cuenta de otra.

### 1.5.6. REPRESENTACIÓN LEGAL, VOLUNTARIA Y ORGÁNICA

En el inciso siguiente trataremos de explicar lo relacionado a la representación legal voluntaria, orgánica de los condóminos ante las instancias legales correspondientes, por lo que consideramos oportuno puntualizar a continuación lo siguiente.

### 1.5.7. REPRESENTACIÓN LEGAL

"La representación legal es la que confiere la ley a determinadas personas para obrar en nombre y por cuenta de otras."<sup>51</sup>

Existe representación legal:

- a) En el caso de la patria potestad. La ley establece que quienes ejercen la patria potestad son legítimos representantes de los que están bajo de ella y tienen la administración legal de los bienes que les pertenecen. Artículo 425 del CCDF.
- b) En el caso de la tutela. Los tutores tienen también la representación y la administración legal de los bienes de los menores o de los mayores sujetos a interdicción. Artículo 537 del CCDF.
- c) En el caso de una persona ausente. El representante designado en un procedimiento de ausencia tiene la legítima administración de los

<sup>50</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 251

<sup>51</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. Op. cit. p. 365.

bienes del ausente. Artículo 660 del CCDF.

- d) En caso de una sucesión. El albacea, en tanto no se realice la adjudicación, tiene la administración de los bienes de la herencia y la representación de la sucesión en el juicio o fuera de él. Artículo 1706 del CCDF.
- e) En el caso de concurso o quiebra de una persona física o persona moral. El síndico tanto del concurso como de la quiebra tiene la administración legal de los bienes. Artículos 761 del CPCDF Y 169, 177, 189, 197 Y 205 de la Ley de Concursos Mercantiles, antes 197 de la abrogada Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.
- f) En el caso del condominio. El condominio es una copropiedad reglamentada por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en la que se establecen las reglas de su funcionamiento. De acuerdo con el artículo 43 de la citada ley, el representante de los condóminos es el administrador, quien tiene facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en relación con los bienes comunes.
- g) En el caso de los ejidos y comunidades. El ejido, en términos del artículo 9º; y la comunidad, en términos del artículo 99 de la Ley Agraria, tienen personalidad jurídica y patrimonio propio, y conforme a los artículos 32 y 33 sus representantes son el comisariado de bienes ejidales en el caso del ejido, y el comisariado de bienes comunales, en el caso de las comunidades, teniendo por ley facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas.

#### **1.5.8. NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL**

1. La ley determina la representación y por consiguiente las facultades de los representantes;
2. Siempre es una representación directa, es decir, el representante debe dar a conocer que obra en nombre y por cuenta de otro o que

- actúa administrando bienes ajenos, y
3. Los representantes no pueden delegar su cargo, pero están facultados para otorgar poderes. Esta facultad de otorgar poderes generalmente esta consagrada en un precepto, en el caso de los albaceas en el artículo 1700 del CCDF, y en el caso del síndico del concurso en el artículo 761 del CPC. La nueva Ley de Concursos Mercantiles no contiene disposición expresa. Aun cuando en el caso de quienes ejercen la patria potestad y la tutela, no existe disposición expresa, éstos pueden otorgar poderes, bajo el principio de que lo que no les está prohibido les está permitido.

#### **1.5.9. LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA**

La representación voluntaria se realiza dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad. Por medio de ella una persona faculta a otra para actuar en su nombre o por su cuenta.

La representación voluntaria está reconocida en términos generales en el artículo 1800 del CCDF, que señala que el .que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado, y en el artículo 1801 del mismo ordenamiento que establece que ninguno puede contratar a nombre de otros sin estar autorizado por él o por la ley; y especialmente está reglamentada dentro del capítulo del contrato de mandato.

#### **1.5.10. CLASIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA**

La representación voluntaria se clasifica en directa e indirecta.

La representación voluntaria directa ocurre cuando una persona actúa en nombre y representación de otra, indicando expresamente esa representación, por cuya razón los efectos jurídicos y patrimoniales recaen sobre el representado, estableciéndose entre el representado y el tercero con quien contrató el representante, una relación directa e inmediata.

“La representación voluntaria indirecta ocurre cuando una persona actúa en nombre propio, pero por cuenta de otra, sin exteriorizar dicha representación, por consiguiente, el representante frente a terceros, adquiere personalmente los derechos y obligaciones, los cuales con posterioridad, mediante el acto de la rendición de cuentas, transmitirá al representado. Esta representación se origina mediante la celebración de un contrato de mandato no representativo.”<sup>52</sup>

La representación voluntaria se confiere mediante una declaración unilateral de voluntad mediante el otorgamiento de un poder, el que normalmente tiene como antecedente la celebración de un contrato de mandato.

#### **1.5.11. PODER**

El poder es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada poderdante a otra denominada apoderado para que actúe en su nombre, es decir, en su representación. Dicho apoderamiento es un acto unilateral. También se denomina poder al documento donde consta el otorgamiento de la representación.

Lo que caracteriza al poder es que surte efectos frente a terceros, a diferencia del contrato de mandato que sólo surte efectos entre las partes.

Los poderes pueden ser generales o especiales. Así lo reconocen los artículos 2553 y 2554 del Código Civil del Distrito Federal.

Existen cuatro tipos de poderes generales: Los poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, los cuales están reconocidos en el artículo 2554 del CCDF, y el poder general para otorgar y suscribir títulos de crédito, reconocido en el artículo 9o., de la Ley General Títulos y Operaciones de Crédito.

---

<sup>52</sup> ARELLANO GARCÍA, Carlos. *Práctica Forense Mercantil* 10ª edición, Ed. Porrúa, México, 2002, p. 273.

### 1.5.12. MANDATO

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

### 1.5.13. DISTINCIÓN ENTRE MANDATO Y PODER

Entre mandato y poder existen distinciones.

La primera distinción se refiere a la fuente jurídica. El mandato es un contrato; el poder, una declaración unilateral de voluntad.

"La segunda, en que el poder tiene como objeto obligaciones de hacer, consistentes en la realización de la representación en forma abstracta y autónoma, o sea, la actuación a nombre de otra persona para que los actos efectuados surtan en el patrimonio del representado, de tal manera que la relación jurídica vincula directa e inmediatamente al representante con el representado."<sup>53</sup>

Por su parte el mandato no es representativo, sin embargo, puede serlo si va unido con el otorgamiento de un poder, es decir, el mandato siempre requiere del poder para ser representativo y surta efectos entre mandante y tercero.

### 1.5.14. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA O NECESARIA

Este tipo de representación se encuadra dentro de la representación legal, sólo que se le denomina orgánica o necesaria por referirse a los órganos representativos de las personas morales. El artículo 27 del CPCDF, manifiesta que las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las

---

<sup>53</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Representación, Poder y Mandato*. 9ª edición, Ed. Porrúa, México, 1996. p. 273.

representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos.

Esto significa que toda persona moral necesariamente tiene un órgano representativo por conducto de quien actúa.

La personalidad como sinónimo de representación.

Una vez señalado el concepto de personalidad como sinónimo de representación y habiendo indicado en qué consiste ésta y sus tipos, podemos concluir que cuando el Código Procesal Civil establece que se puede oponer la excepción de falta de personalidad, se está refiriendo a la falta de representación bien sea legal o voluntaria.

Por consiguiente, cuándo las partes en juicio objetan la personalidad, ello significa, que impugnan la representación de quien comparece por otro, motivo por el cual, lo que el Juez debe examinar es dicha representación.

Ahora bien, el análisis de la representación se debe hacer examinando el testimonio del instrumento exhibido en el juicio, donde conste el otorgamiento del poder, y dicho examen debe versar en cuanto al fondo, a la forma y a las formalidades de la forma.

Examen en cuanto al fondo.

El examen de la personalidad en cuanto al fondo significa que se tiene que revisar si el representante tiene las facultades necesarias para comparecer en el juicio o para celebrar en el juicio determinados actos. Obviamente, si no tiene esas facultades, se debe declarar procedente la objeción de la personalidad.

Por cuestiones de fondo, la personalidad puede ser impugnada:

- a) Porque la ley no permita la representación.

Esto ocurre para la celebración de los actos estrictamente personales.

El artículo 2548 del CCDF señala que pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado, y por su parte el artículo 537-V del mismo Código establece que el tutor tiene 1a representación del incapacitado en juicio y fuera de él, en todos los actos civiles, con excepción del matrimonio, del reconocimiento de hijos, del testamento y de otros estrictamente personales.

En el caso del divorcio voluntario, el artículo 678 del CPCDF establece que los cónyuges no pueden hacerse representar por procurador en las juntas de avenencia, sino que deben comparecer personalmente.

- b) Porque el apoderado no tenga las facultades suficientes, bien para representar a la parte, o bien para realizar un acto determinado.

Ejemplo de este caso son los siguientes:

- i) El poder exhibido, es un poder general para pleitos y cobranzas en los términos del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal, pero no contempla las facultades señaladas en el artículo 2587 y el apoderado pretende realizar algunos de esos actos.
- ii) El poder exhibido es un poder general para actos de administración o bien un poder general para actos de dominio, pero no contempla lo relativo a un poder general para pleitos y cobranzas.
- iii) El poder exhibido es un poder general para pleitos y cobranzas en los términos del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal, incluyendo las facultades señaladas en el artículo 2587, pero lo reclamado en juicio no debe considerarse incluido dentro de esas facultades.
- iv) Porque el apoderado no esté legitimado para ejercer el poder.

Tal es el caso previsto en el artículo 26 de la Ley de Profesiones del Distrito Federal, que establece que las autoridades judiciales y las que conozcan de asuntos contencioso-administrativos rechazarán la intervención en calidad de patronos o asesores técnicos del o los interesados, de persona que no tenga título profesional registrado.

El mandato para asunto judicial o contencioso administrativo determinado sólo podrá ser otorgado en favor de profesionistas con título debidamente registrado. Sobre este particular existe jurisprudencia de la Corte, en el sentido de que tratándose de un mandato general no es necesario que el mandatario deba ser un licenciado en derecho.

- v) Quien ejercita el poder recibió el poder de una persona que no tenía facultades para conferir poderes, esto en contradicción del artículo 2574 del CCDF que establece, que el mandatario puede encomendar a un tercero el desempeño del mandato si tiene facultades expresas para ello.

Esto significa que aun cuando una persona tenga poderes generales amplísimos, si en dichos poderes no se le dio la facultad expresa, no puede sustituir ni conferir poderes.

Sobre el particular cabe expresar que cuando a una persona se le confiere la facultad de sustituir sus poderes, ésta puede sustituir o conferir poderes aun cuando esto último no se exprese, bajo el principio de que quien puede lo más puede lo menos.

Es decir, si se confirió la facultad de sustituir, por consiguiente puede conferir, ya que el conferimiento es facultad menor a la de sustituir.

- vi) El apoderado actúa en juicio en exceso de facultades conferidas en el poder. Conforme al artículo 2583, los actos que el mandatario

practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos, en relación con el mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente; por su parte, el artículo 2584 dice que el tercero que hubiere contratado con el mandatario que se excedió en sus facultades, no tendrá acción contra éste, si le hubiere dado a conocer cuáles fueron aquellas y no se hubiere dado a conocer cuáles fueron aquellas y no se hubiere obligado personalmente por el mandante.

- c) Porque el poder se hubiese otorgado ante un fedatario o funcionario público sin competencia para ello.

Tal es el caso de poderes otorgados por personas físicas o personas morales, ante un corredor público, en virtud de que dicho fedatario carece de competencia para ello.

En efecto, la representación es materia civil que, por disposición constitucional, está reservada a los Estados, a quienes corresponde reglamentarla en sus respectivos códigos civiles y leyes del notariado. Por ello, en términos de dichas leyes, los poderes, cuando requieren de la forma de escritura pública, sólo pueden otorgarse ante notarios.

Los corredores públicos sólo tienen competencia en materia mercantil y en los términos de la fracción VI del artículo 6º, de la Ley Federal de Correduría Pública, sólo tienen competencia para actuar como fedatarios en la constitución, modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles y en los demás actos previstos en la Ley General de Sociedades Mercantiles, y conforme a la fracción V del artículo 53 del Reglamento de la Ley, el corredor sólo podrá intervenir en la constitución, modificación, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción de sociedades mercantiles, así como en la designación de las personas que desempeñarán los cargos de los

órganos representativos de las sociedades mercantiles, pues en esos casos, la representación legal está prevista por ley, pero no pueden hacer constar el otorgamiento de poderes por parte de los órganos representativos, en razón de que ya se trataría de una representación voluntaria que por consiguiente se rige por la ley civil, la cual exige que el apoderamiento se otorgue ante notario público.

- d) Por la terminación del poder.

En este caso se reconoce la existencia del documento donde consta el poder, pero se objeta la vigencia del poder, pues se impugna por haberse terminado, lo cual conforme al artículo 2595 del CCDF, puede ocurrir:

- i) Por revocación
- ii) Por renuncia del mandatario
- iii) Por la muerte del mandante o del mandatario
- iv) Por interdicción del mandante o del mandatario
- v) Por el vencimiento del plazo o por la conclusión del negocio para el cual fue concedido
- vi) En los casos de ausencia del poderdante determinados por la ley.

Cuando se cuestiona la personalidad por la terminación del mandato, se tienen que ofrecer las pruebas que acrediten dicha terminación. Así se tienen que exhibir los instrumentos o documentos donde consten la revocación, renuncia, muerte o interdicción del mandante.

Sobre el caso de la revocación cabe mencionar que no es suficiente que se exhiba el instrumento donde conste la revocación, es indispensable que se exhiba el documento donde conste que se le hizo al mandatario la notificación de dicha revocación

#### Examen en cuanto a la forma.

“La forma no es más que la expresión de la voluntad en la celebración de actos jurídicos, en los términos exigidos por la ley. En el caso de la representación voluntaria, la forma de cómo debe expresarse esa voluntad está prevista en el Código Civil en el capítulo del mandato.”<sup>54</sup>

Por consiguiente, en cuanto a la forma, el Juez tiene que examinar que el poder se hubiese otorgado conforme a cualquiera de las formas exigidas por los artículos 2551 y 2555 del Código Civil, los cuales exigen que: tratándose de un mandato general, o bien cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente de 1000 veces el salario mínimo general, o cuando en virtud del mandato haya de ejecutar el mandatario algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público, dicho mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada por el mandante ante dos testigos y ratificadas las firmas ante notario público, Juez de primera instancia, jueces menores o de paz.

El artículo 2557 del Código Civil del Distrito Federal señala que la omisión de los requisitos antes señalados anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas por terceros entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiere obrado en negocio propio, con excepción de lo previsto en el artículo 2558 que indica si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho de hacer valer la falta de forma del mandato.

#### Examen en cuanto a las formalidades de la forma.

Hemos visto que el Código Civil es el que establece la forma de la representación, señalando que en términos generales debe otorgarse en escritura pública, lo que significa que la expresión de la voluntad del

---

<sup>54</sup> OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal Civil*. 4ª edición. Ed. Porrúa, México, 2000. p. 276.

otorgamiento del poder debe hacerse ante notario público.

Cuando hablamos de formalidades de la forma, nos estamos refiriendo a las formalidades que deben cumplirse precisamente en la expresión de la voluntad.

Tratándose de la representación voluntaria, esas formalidades que deben observarse tanto en la protocolización de actas de asambleas o de sesiones donde conste la designación de órganos representativos, representantes o apoderados, o en el acto del otorgamiento de poderes, están consagradas en la Ley del Notariado que regula la actividad del notario y en algunas de las leyes sustantivas que hacen referencia a la representación de las personas morales.

En el caso del Distrito Federal, esas formalidades está previstas en los artículos 102 fracciones IX y XVI y 138, de la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada con fecha 28 de marzo del año 2000.

El artículo 102 establece las reglas que el notario debe observar en la redacción de las escrituras. En su fracción IX establece "que en las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente, sin necesidad de transcribir, o transcribirán los antecedentes que sean necesarios en concepto del notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al notario. En caso de duda judicial está deberá sobre la situación jurídica de fondo de existencia o no de dicha acreditación en el plano de los derechos subjetivos y no por diferencias de criterio formal sobre relación o transcripción. En este caso, sobre dichos antecedentes y dicha acreditación, la carga de la prueba corresponde a quien objeta la validez de los actos contenidos en el documentos."

La fracción XVI establece "que se dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en el ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios: a) relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura, o b) mediante certificación, en los términos del artículo 155 fracción IV de esta Ley. En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo."

Por su parte, el artículo 138 dispone que "los nombramientos, poderes y facultades, que consten en actas de reuniones legalmente celebradas por órganos de personas morales o comunidades o agrupaciones en general, tendrán efectos aunque no fueren conferidos en escritura por la simple protocolización de dichas actas, siempre que conste la rogación específica de quien haya sido designado delegado para ello en la reunión de que se trate, se cumplan los requisitos específicos para la validez de la asamblea o junta respectiva y el notario certifique que no tiene indicio alguno de su falsedad. Al instrumento relativo le será aplicable lo establecido en el apartado correspondiente a las escrituras dentro de esta sección."

La anterior Ley del Notariado para el Distrito Federal, hacía referencia a la manera de dejar acreditada la personalidad en los artículos 62 fracciones III y VIII y 65.

En ciertos casos especiales, algunas leyes contienen normas sobre el particular. En el caso de las sociedades mercantiles esas formalidades están señaladas en el artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; en el caso de las instituciones de crédito, bien sean instituciones de banca múltiple o instituciones de banca de desarrollo, están establecidas en el artículo 90 de la

Ley de Instituciones de Crédito, y en el caso de las entidades federales de carácter paraestatal, en los artículos 22 y 23 de la Ley Federal de Entidades Paraestatales.

Del estudio de dichas disposiciones, podemos resumir que en lo que toca a la protocolización de actas de asambleas o de sesiones de consejo de administración, de consejos directivos u órganos de gobierno, donde conste la designación de órganos representativos o en lo que hace al otorgamiento de poderes, las formalidades que debe cumplir el notario ante quien se otorguen dichos actos son: acreditar la legal existencia de la persona moral, hacer referencia a las disposiciones legales o estatutarias que regulen la validez y eficacia de las asambleas o sesiones de los acuerdos respectivos, y en el caso del otorgamiento de poderes, dejar acreditada la personalidad de quien comparece por cuenta de la persona moral.

El notario puede dejar acreditado lo anterior de tres maneras:

- a) Relacionando los documentos que tuvo a la vista.
- b) Transcribiendo en lo conducente tales documentos.
- c) Agregándolos en copia certificada al apéndice de la escritura, con lo cual, un ejemplar de dichos documentos se anexará a los testimonios que se expidan.

En el primer caso, si bien la Ley del Notariado permite la acreditación, relacionando simplemente los documentos, esto tiene el inconveniente de que, cuando el testimonio se exhibe en juicio, el Juez no puede examinar plenamente la personalidad pues el testimonio del poder no refleja los datos para su estudio. Por esta razón, en esta situación se han dictado tesis, en el sentido de que no basta que el notario haga constar que tuvo a la vista los documentos relativos a la existencia de la persona moral y a la personalidad del representante, sino que es necesario que los reproduzca en la conducente, para que el Juez esté en aptitud de examinar la personalidad.

En el segundo caso, que es lo más recomendable, el notario debe insertar en lo conducente los documentos que acrediten la existencia de la persona moral y la personalidad de su representante. Como se ha expresado, basta que tales documentos se transcriban en lo conducente y no es necesario que se transcriban en su totalidad. Lo que en términos generales debe contener el instrumento notarial es lo siguiente:

- a) Si se trata de la protocolización de una acta de asamblea o de sesión de consejo de administración, consejo directivo u órgano de gobierno, donde conste la designación de órganos representativos, de representantes o apoderados:
  
- i) La acreditación de la legal existencia de la persona moral. Si se trata de una persona moral de naturaleza privada, hacer relación de su escritura constitutiva y de los estatutos sociales y de sus datos de inscripción en el Registro Público correspondiente. Si se trata de una entidad paraestatal, hacer referencia a la Ley o decreto que la estableció. De la escritura constitutiva, estatutos, ley o decreto, solo es necesario que se transcriban los artículos relativos a la razón o denominación social, domicilio, duración, objeto social, capital social, reglas y formas de celebración de las asambleas, de las sesiones de los órganos de administración o de gobierno y las facultades de representación de dichos órganos.

Cabe hacer mención que para dejar acreditada la legal existencia de una persona moral, no es necesario hacer referencia a todas sus reformas estatutarias, sino únicamente a aquellas que sean trascendentes en cuanto al examen de su existencia, de sus reglas de asambleas y sesiones y a las facultades de los órganos representativos. Así, por ejemplo, es necesario que en el instrumento notarial se relacionen las escrituras relativas a cambio de denominación social, modificación de objeto social, cambio de domicilio, prórroga de duración, último aumento de capital social, cambio de nacionalidad,

transformación a un tipo diferente o a sociedades de capital variable, fusiones, escisiones y en su caso disoluciones, así como aquellas que se refieran a modificaciones de reglas de asambleas, órganos representativos y facultades de éstos.

Asimismo, tratándose de dejar acreditada la legal existencia de las personas morales públicas, si bien lo conveniente es que en el instrumento notarial se hagan las inserciones en los términos antes referidos, también lo es, que si únicamente se hace referencia a la ley o decreto de su creación, el Juez, al analizar la personalidad, en mi concepto, debe tener por acreditada la existencia del ente, en virtud de que la ley o el decreto, es un hecho notario y el Juez está obligado a conocerlo y hacer referencia directa de la misma.

- ii) La acreditación de la celebración de la asamblea o de la sesión, transcribiendo el acta de la asamblea o de la sesión del consejo o del órgano de gobierno. Si el acta contiene diversas resoluciones, basta que se transcriba en lo conducente lo relativo a la designación de los órganos, representantes o apoderados y en su caso las facultades que les hubiesen sido otorgadas.
  - iii) A subsistencia del cargo al delegado de la asamblea o sesión que comparece a protocolizarla, para lo cual bastará que se asiente su declaración en el sentido de que su carácter de delegado no le ha sido revocado ni modificado en forma alguna y que su representada tiene capacidad legal. Artículo 102 fracción XVI de la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal (anteriormente artículo 65).
- b) Si se trata del otorgamiento de poderes por parte de un órgano representativo o de un apoderado de la persona moral:
- i) La acreditación de la legal existencia de la persona moral en los términos señalados anteriormente
  - ii) La acreditación de la personalidad del órgano representativo o

apoderado, transcribiendo en lo conducente el instrumento donde conste su designación o sus poderes, de manera tal que se pueda apreciar que tiene las facultades para otorgar los poderes.

- iii) La subsistencia de su personalidad, mediante la declaración en los términos antes referidos.

En el tercer caso, si bien el notario puede acreditar la existencia de la persona moral, la personalidad de su representante y la celebración de la asamblea o de la sesión, agregando copia certificada de los documentos a la apéndice. Esto tiene un inconveniente de tipo práctico. En algunas ocasiones los documentos agregados al apéndice no se reproducen en el testimonio y por consiguiente una vez que éste es exhibido en juicio, el Juez no cuenta con los elementos para el estudio de la personalidad, por lo cual se verá precisado a no tenerla por acreditada.

Son precisamente esas formalidades de la forma, aunado a las cuestiones de fondo, lo que más se cuestiona cuando se objeta la personalidad.

Dicho cuestionamiento puede darse tanto en la representación conferida por personas físicas, como en la conferida por las personas morales, como ocurre en los siguientes supuestos:

En el caso de personas físicas.

- a) Porque en el poder exhibido no conste que el notario haya cumplido con las formalidades exigidas para el otorgamiento de la escritura. En el caso del Distrito Federal, están señaladas primordialmente en el artículo 102, antes 62, de la Ley del Notariado, y entre ellas encontramos principalmente que el notario debe hacer constar la capacidad e identidad del otorgante, que se le leyó el instrumento y que lo firmó.
- b) Porque en el poder otorgado por la persona física actuando como

representante legal, no se acreditó en el instrumento notarial dicha representación dejando acreditada la personalidad de quien comparece por otro.

- c) Porque el testimonio del poder exhibido no contiene el sello o la firma del notario, o bien porque el notario no insertó en el testimonio del poder la transcripción del artículo 2554 del CC.

Tratándose de personas morales.

- a) Porque en el poder exhibido, tratándose de un poder conferido por una persona moral, el notario no acreditó la existencia de la sociedad poderdante o las facultades del representante de dicha sociedad que otorgó el poder.
- b) Porque el testimonio del poder exhibido no contiene el sello o la firma del notario, o bien porque el notario no insertó en el testimonio del poder la transcripción del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal.
- c) Porque tratándose de poderes otorgados en el extranjero, esos poderes no hubiesen sido protocolizados ante notario mexicano, como lo exigen los artículos 139 y 140, antes 91 y 92 de la Ley del Notariado del Distrito Federal.

En cuanto a las formalidades de la forma, en los distintos casos concretos de otorgamiento de poderes lo que el Juez tiene que revisar es:

I. Si se trata de una representación legal:

- a) Si se trata de un poder otorgado por quienes ejercen la patria potestad, si fue otorgado por los padres, debe revisar que en el instrumento, el notario haya acreditado la personalidad relacionando o agregando al apéndice las copias certificadas de las actas de nacimiento del representado, para acreditar que quienes otorgan el

poder son sus padres; si fue otorgado por los abuelos, que se haya relacionado o agregado el acta de nacimiento del menor y la copia certificada de las actuaciones judiciales donde conste que en ellos recayó el ejercicio de la patria potestad, esto debido a que conforme al artículo 414 del CCDF, corresponde al Juez de lo Familiar designar qué abuelos paternos o maternos tendrán dicho ejercicio.

- b) Si se trata de un poder conferido por quien ejerce la tutela, debe revisar que en el instrumento, el notario haya acreditado la personalidad relacionando o agregando al apéndice las copias certificadas de las actuaciones judiciales donde conste su nombramiento, aceptación, protesta y discernimiento.
- c) Si se trata de un poder otorgado por un albacea debe revisar que en el instrumento, el notario haya acreditado tal carácter relacionando o agregando al apéndice la copia certificada de las constancias judiciales donde conste su nombramiento, aceptación y discernimiento del cargo.
- d) En el caso de un poder otorgado por un síndico debe revisar que en el instrumento, el notario haya acreditado la personalidad relacionando o agregando al apéndice la copia certificada de las constancias judiciales donde conste su nombramiento, aceptación, protesta y discernimiento del cargo.
- e) Cuando se trata del instrumento donde se protocolizó el nombramiento del administrador de un condominio debe revisar que en el instrumento, el notario haya acreditado existencia del condominio.

Dicha escritura notarial debe contener:

1. La relación y transcripción de los elementos esenciales de la escritura constitutiva del condominio;
2. La relación y transcripción de los preceptos relativos a la existencia del condominio, facultades de la asamblea, reglas de la elección del

administrador y facultades de éste;

3. La transcripción o agregación al apéndice del acta de la asamblea donde se nombró al administrador del condominio.

Si se trata de un poder conferido por el administrador del condominio, debe revisar que en el instrumento el notario haya acreditado la personalidad del administrador en los términos antes expuestos y que tenga facultad expresa para otorgar poderes, pues la ley de condominio no le otorga esa facultad y la deja a decisión de la asamblea de condóminos.

- f) En el caso de los ejidos y comunidades. Cuando en el juicio compareció el comisariado de bienes ejidales o el comisariado de bienes comunales, el Juez debe revisar que éste acredite su personalidad, exhibiendo copia certificada del acta de asamblea donde conste su nombramiento, dicha acta en los términos del artículo 31 de la Ley Agraria debe estar firmada por los miembros del comisariado ejidal o comunal que existan y por ejidatarios o comuneros que deseen hacerlo. En este caso debe revisarse que dicha asamblea se haya sujetado en cuanto a convocatoria, quórum, votación y celebración conforme a las disposiciones legales contenidas en La Ley Agraria o conforme a las disposiciones contenidas en el Reglamento del Ejido o de la Comunidad, cuando lo haya. Sobre el particular, cabe mencionar que el comisariado no tiene facultades para otorgar poderes, pues, por una parte, el artículo 23-IV, de la Ley dice que será competencia exclusiva de la asamblea el otorgamiento de poderes y mandatos, y por otra parte, el artículo 33 señala las facultades del comisariado, no le otorga la facultad de conferir poderes.

En el caso de una asamblea ejidal o comunal, donde se nombra al comisariado, basta exhibir una copia certificada del acta, sin necesidad de que

sea protocolizada ante notario o fedatario público, pues la ley agraria no le impone esa formalidad.

II. Si se trata de una representación voluntaria:

1. Si se trata de poderes otorgados por personas físicas:
  - a) Si se trata de un poder otorgado por una persona física, lo que el Juez tiene que revisar es que en el instrumento notarial se haya cumplido con las formalidades exigidas por el artículo 102, antes 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, básicamente, que el notario se haya cerciorado de la capacidad e identidad del otorgante del poder.
  - b) Si se trata de un poder otorgado por una persona física actuando como representante legal, el Juez tiene que revisar que en el instrumento notarial se haya dejado acreditada la personalidad del representante legal en los términos señalados anteriormente.
  - c) Si se trata de un poder otorgado por un representante voluntario, el Juez tiene que revisar que se haya insertado el poder o se haya agregado al apéndice y que en dicho poder se contenga la facultad de sustitución o de conferir poderes.
2. Si se trate de poderes otorgados por personas morales se debe estar a lo expuesto en lo relativo a la acreditación de la existencia de la persona moral y a la personalidad de sus representantes, observando en su caso las disposiciones especiales establecidas en las leyes respectivas.

#### CASOS EN QUE SE OBJETA LA PERSONALIDAD

Conforme a la legislación procesal civil del Distrito Federal, tanto la parte actora como la parte demandada, en caso de comparecer por medio de

representantes, están obligadas a exhibir el poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre del otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclamen provenga de habersele transmitido por otra persona. Tratándose de las excepciones procesales que tenga el demandado, debe hacerlas valer al constar la demanda, y en ningún caso suspenderán el procedimiento. De dichas excepciones se le tiene que dar vista a la parte actora por un término de 3 días. Tratándose de la excepción de la falta de personalidad, las partes tienen el derecho de ofrecer únicamente como pruebas la documental y la pericial, las que, de ser admitidas, se desahogarán en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, en cuya audiencia deberá dictarse la resolución correspondiente. En caso de que se declare fundada la excepción o la impugnación de la personalidad, si fuere subsanable el defecto, el tribunal concederá un plazo no mayor de diez días para que se subsane, y de no hacerse así, cuando se trate del demandado, se continuará el juicio en rebeldía de éste. Si no fuera subsanable la del actor, el Juez sobreseerá el juicio. Artículos 35, 36, 41, 95-I, 260-V, 272-A y 272-C.

En cuanto a la falta de personalidad, ésta puede invocarse:

- a) Como excepción, cuando quien la opone es la parte demandada al contestar la demanda de la parte actora, o cuando la opone la parte actora al contestar la reconvencción formulada por la parte demandada. Es al claro ejemplo de excepción procesal ( artículo 35-IV del CPCDF ).

En este supuesto, se cuestiona si una vez contestada la demanda sin oponer la excepción de falta de personalidad , el demandado podría posteriormente oponerla. La controversia se deriva porque el artículo 260, fracción V, del CPCDF dispone que todas las excepciones que se tengan,

cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después a no ser que fueren supervenientes, en tanto que el artículo 47 del CPCDF ordena que el Juez examinará de oficio la personalidad, de lo que se infiere que hasta antes de la audiencia previa de conciliación y de excepciones, el demandado puede impugnar la personalidad, precisamente para que el Juez cumpla con su obligación de estudiarla de oficio. Pero por otra parte, el artículo 397 establece que en la audiencia de pruebas y alegatos, el secretario levantará acta haciendo constar entre otras, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, de lo que se infiere, que la personalidad puede aún ser analizada en dicha audiencia.

- b) Por impugnación, cuando quien la opone es la parte actora respecto del representante que contestó la demanda por la parte demandada, o cuando se trata de cualquiera de las partes, cuando después de la demanda y contestación una de ellas continúa el juicio por conducto de un representante. Obviamente, si al juicio comparece un representante sin facultades suficientes para la continuación del juicio o para realizar ciertos actos, como rendir la prueba confesional, reconocer firmas o celebrar convenios judiciales, su personalidad puede ser objetada. El fundamento para la impugnación de la personalidad por cualquiera de las partes está en el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que dispone que en la excepción de falta de personalidad del actor, o en la impugnación que se haga a la personalidad del representante al demandado, cuando el Juez declare su procedencia, puede ordenar que sea subsanada.

Dado que la ley impone al Juez la obligación de estudiar de oficio la personalidad de las parte, tal parece ser que ésta, es decir la personalidad, puede impugnarse por cualquiera de ellas hasta antes de la audiencia previa y de conciliación.

Cabe mencionar que la personalidad puede ser impugnada tanto por la actora como por la demanda, en cualquier fecha antes de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales.

#### **1.5.15. LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO**

Como lo hemos venido analizando la Representación Legal del condominio no se encuentra expresamente señalada en la Ley de Propiedad en Condominio pues manifiesta que el órgano supremo del condominio es la Asamblea de Condóminos (artículo 31) y que al administrador le corresponden una serie de tareas que se enumeran en las diversas fracciones del artículo 43 y entre las cuales se le confiere la representación legal del condominio por lo que respecta a las áreas comunes.

Por lo que la Ley de la materia es omisa en señalar quien es el representante legal del Condominio y a mi criterio se deberá agregar un artículo que exprese lo siguiente:

Los departamentos, viviendas, casas, locales o naves de inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta que se encuentren constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio tendrán un representante legal que será la persona física o moral llamada Administrador General que haya sido designado en la Asamblea General de Condóminos quien tendrá la obligación de cumplir con lo dispuesto por el artículo 43 del Capítulo II, Título Tercero de la presente Ley.

De esta manera quedará perfectamente señalado en la Ley quien es el Representante legal del condominio.

La importancia que encuentro en esta especificación es que debido a la falta de una legislación especial antes de la Reforma a la Ley en 1998, originaba

que los condominios adoptaran diversas formas legales para llevar a cabo sus administraciones y era muy difícil poder actuar en contra de los condóminos morosos o los que invadieran las áreas comunes o incluso cuando tenía problemas con particulares ajenos al condominio o con el Estado.

Como un ejemplo de las formas legales que adoptaban las administraciones de los condóminos son las Asociaciones Civiles mediante las cuales llevaban a cabo sus estados de cuenta ya que además los bancos no aceptan los libros donde se asienta el acta de asamblea donde se nombra al administrador.

Esta figura en efecto si funciona para abrir una cuenta bancaria donde los condóminos pueden depositar su cuota y donde el administrador puede expedir cheques a nombre del condominio, que en el caso son a nombre de la asociación en la cual todos los condóminos son asociados o al menos los que se encontraban en calidad de propietarios al momento de fundar dicha asociación lo cual excluye definitivamente a los que posteriormente se convierten en dueños hasta en tanto se celebre una asamblea de asociados para ingresar a los nuevos socios.

Otro de los problemas es que para que la asociación pueda por medio del administrador cobrar las cuotas en la vía jurídica tienen que expedir a este poder para pleitos y cobranzas, lo cual esta fuera del objeto de dicha asociación.

Al darle la debida representación legal al condominio por medio de la asamblea celebrada en términos de la Ley de Propiedad en Condominio no tenemos el problema para poder ejercitar la acción vía judicial, pues la misma Ley faculta al administrador para actuar en contra de los condóminos que no cumplan con la misma fracción XV del artículo 43 del ordenamiento legal en cita, así como el mismo ordenamiento legal confiere al Administrador poder para Pleitos y Cobranzas y actos de administración de bienes....

### 1.5.16. LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL ADMINISTRADOR

Primero tendremos que analizar lo que es la personalidad

La personalidad en el juicio

Eutiquio López Hernández señala que en todo juicio del orden civil, el Juez debe analizar la personalidad de las partes. “Primer lugar, porque los Códigos de Procedimientos Civiles admiten como una excepción procesal la falta de personalidad del demandado. Así lo reconoce nuestro artículo 35 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. Por consiguiente, es usual que en todo juicio, cuando la parte actora comparece por medio de un representante, la parte demandada, opone la excepción de falta de personalidad.

En segundo lugar, porque por mandato de Ley, el Juez esta obligado a estudiar de oficio dicha personalidad. Así lo establece el artículo 47 del CPC del Distrito Federal, que ordena que el Juez examinara de oficio la personalidad de las partes y el interesado podrá corregir cualquier diferencia al respecto hasta la audiencia a que hace mención el artículo 272-A de dicho Ordenamiento.”<sup>55</sup>

Ahora bien, si la legislación procesal civil reconoce que la personalidad de las partes tiene que ser examinada en juicio, es necesario saber ¿Qué es la personalidad?, ¿qué es lo que debe examinarse de la personalidad en el juicio? y ¿cuáles son algunos de los supuestos en los que se puede objetar la personalidad?

Dentro del ámbito del derecho, el concepto personalidad comprende sinónimo de persona y como sinónimo de representación.

Como sinónimo de persona.

La personalidad, como sinónimo de persona, es la posibilidad abstracta que tiene toda persona para actuar como sujeto activo o pasivo en las relaciones jurídicas.

<sup>55</sup> LÓPEZ HERNÁNDEZ, Eutiquio. *Derecho Procesal* 2ª edición. Ed. Porrúa, México, 1998. p. 216.

Por eso, en términos breves, se dice que la personalidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

El ordenamiento jurídico reconoce que pueden existir dos tipos de personas: las personas físicas y las personas morales.

Las personas físicas, somos los seres humanos.

Las personas morales, en términos generales, son las agrupaciones de seres humanos con fines lícitos y permanentes o el conjunto de bienes afectos o destinados a un fin lícito, a quienes el derecho atribuye personalidad.

La generalidad de las personas morales están mencionadas en el artículo 25 del Código Civil del Distrito Federal: Nación, el Distrito Federal, Estados, Municipios, corporaciones de carácter público, sindicatos, asociaciones civiles, sociedades civiles, sociedades mercantiles y personas extranjeras de naturaleza privada.

Sin embargo, existen otros tipos de personas morales reconocidas en otras leyes, como ocurre con los ejidos y comunidades, uniones de ejidos y comunidades, asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades de producción rural, fundaciones, partidos políticos, asociaciones religiosas, tanto las personas físicas como las personas morales tienen atributos, a los cuales normalmente se les designa como los atributos de la personalidad. Sus atributos comunes son la capacidad, el nombre, el domicilio, el patrimonio y la nacionalidad, y las personas físicas tienen además el atributo del estado civil.

Así tenemos que también que la Ley del Impuesto Sobre la Renta ubica a la Administración del Condominio en el artículo 95 fracción XVIII que a continuación transcribo:

"Artículo 95. Para los efectos de esta Ley, se consideran personas morales con fines no lucrativos, además de las señaladas en el artículo 102 de la misma, las siguientes:

I a XVII ...

XVIII. Asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio.”

Inicio de la personalidad de las personas físicas.

Por lo que hace a las personas físicas, conforme a una correcta interpretación del artículo 22 del Código Civil del Distrito Federal, se es persona desde el momento de la concepción. Dicho de otra manera, las personas físicas tienen personalidad jurídica desde el momento en que son concebidas, y esta personalidad, siguiendo la opinión de Rafael Rojina Villegas y Jorge Alfredo Domínguez Martínez, “está sujeta a la condición resolutoria negativa de que el ser concebido no nazca vivo y viable. Esto es, que no viva 24 horas o que dentro de ese lapso no sea presentado vivo al Juez del Registro Civil, requisitos exigidos por el artículo 337 del mismo Ordenamiento.”<sup>56</sup>

Ello es así en virtud de que en los términos del Código Civil, el ser concebido, a quien los romanos designaban como el nasciturus, puede ser titular de derechos. Así el concebido tiene derecho a heredar (artículo 1314), a recibir legados (artículo 1314 en relación con el 1391), a recibir donaciones (artículo 2357) y a ser reconocido (artículo 364), y fundamentalmente tiene derecho a la vida y en función de ello el Código Penal tipifica como delito al aborto.

Inicio de personalidad de las personas morales.

En cuanto a las personas morales, el inicio de su personalidad es diferente en función del tipo de cada una de ellas.

Situándonos en el caso de personas morales de naturaleza privada podemos decir que tienen personalidad jurídica cuando una vez constituidas han sido inscritas en el Registro Público correspondiente.

<sup>56</sup> Cit. Por ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil Mexicano*. T.I. 13ª edición, Ed. Porrúa, México, 2003. p. 225.

En efecto:

1. Las asociaciones y sociedades civiles, en los términos de los artículos 2673 y 2694 del Código Civil del Distrito Federal, tienen personalidad a partir de su inscripción en el Registro Público de Personas Morales.
2. Las sociedades de producción rural y las uniones de sociedades de producción rural, en los términos de los artículos 111 y 113 de la Ley Agraria, tienen personalidad a partir de su inscripción en Registro Público de Crédito Rural o en el Registro Público de comercio.
3. Las uniones de ejidos o de comunidades y las asociaciones rurales de interés colectivo tienen personalidad jurídica a partir de su inscripción en el Registro Agrario Nacional. Artículo 108 de la Ley Agraria.

Sin embargo, para algunas personas morales, su personalidad se inicia de diferente manera. Así tenemos que:

Las sociedades mercantiles tienen personalidad jurídica desde el momento en que se constituyen bajo cualquier forma y se exteriorizan como tales frente a terceros. Así lo establece el tercer párrafo del artículo 2o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Las fundaciones, en los términos del artículo 9o. de la nueva Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 14 de diciembre de 1998 (artículos 15 y 18 de la anterior ley), tienen personalidad a partir de la fecha en que la Junta de Asistencia Privada emite la declaración en el sentido de que procede su constitución, aun cuando sus estatutos se elaboren y se protocolicen ante notario público con posterioridad.

Las asociaciones religiosas tienen personalidad jurídica una vez que obtiene su registro constitutivo ante la Secretaría de Gobernación; así lo dispone el artículo 6o. de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

Los partidos políticos nacionales tienen personalidad jurídica una vez que han obtenido su registro como partido. Artículos 22 al 31 COFIPE Extinción de la personalidad

Por lo que toca a la extinción de la personalidad:

En el caso de las personas físicas, ésta terminada con la muerte.

En el caso de las personas morales de naturaleza privada, termina una vez que han sido liquidadas y el acta que aprobó la liquidación se ha inscrito en el Registro Público correspondiente.

Una vez señalados los conceptos de personalidad, como sinónimo de persona, su inicio y extinción, conviene establecer que en un juicio del orden del civil, se puede objetar la personalidad, por falta de la existencia de la persona. Es decir, si un ente no existe como persona, por no estar reconocido por el derecho, y en un juicio se ostenta como tal, la parte contraria puede impugnar su personalidad, y esto puede darse tanto respecto de supuestas personas físicas, como de supuestas personas morales, entre otros, en los siguientes casos:

Casos de impugnación de personas físicas.

- a) En el caso de falta de capacidad para heredar. El artículo 1313 del Código Civil del Distrito Federal dispone que todos los habitantes del Distrito Federal, de cualquier edad, tienen capacidad para heredar, pero pueden perderla por falta de personalidad, y el 1314, señala que son incapaces para adquirir por testamento o por intestado, a causa de falta de personalidad, los que no estén concebidos al tiempo de la muerte del autor de la herencia, o los concebidos cuando no sean viables.
- b) En el caso de la muerte de una persona. Cuando muerta una persona, a su nombre se pretenda seguir un juicio. Esto suele ocurrir cuando

habiendo fallecido la propietaria y arrendadora de un inmueble, no de sus hijos, utilizando el nombre de la madre, promueve el juicio de terminación de contrato. Es evidente que si la parte arrendataria sabe de la muerte de la arrendadora, opondrá la excepción de falta de personalidad, por la no existencia de la persona con quien celebró su contrato de arrendamiento.

- c) Por falsa existencia de la persona. Esto ocurre cuando una persona actúa y celebra actos jurídicos con la identidad de una persona que no existe. Sucede cuando una persona celebra contratos de depósito de dinero con Bancos o cuando adquiere inmuebles, utilizando otra identidad. Obviamente si esa falsa persona tuviere que entablar un juicio, la parte demandada, sabiendo de la no existencia real de la misma, puede oponer la excepción de falta personalidad, la no existencia de la persona reclamante.

Casos de impugnación de personas morales:

- a) Porque la persona moral no se haya constituido cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidas por la Ley.
- b) Porque la persona moral no se hubiere inscrito en el Registro Público correspondiente, cuando la ley establezca expresamente que la personalidad se inicia a partir de su registro.
- c) Porque la persona moral, aun cuando se haya constituido formalmente, no haya obtenido el registro exigido por la ley. Caso de los partidos políticos nacionales y de las asociaciones religiosas.
- d) Porque la persona moral se haya extinguido.

Por consiguiente, si se promueve o se contesta un juicio por una persona que no existe, por encontrarse en cualquiera de los casos señalados, se está en presencia de una verdadera falta de personalidad, entendida ésta como falta de existencia de un sujeto de derechos y obligaciones, y por consiguiente dicha personalidad puede ser objetada.

En estos casos, cabe preguntarse, si la impugnación debe ser por falta de personalidad o por falta de legitimación procesal. Para dar una respuesta tenemos que recordar:

Que conforme al artículo 35,fracción IV, del CPC del Distrito Federal, la legitimación procesal comprende tanto la falta de personalidad como la falta de capacidad.

Que en términos procesales existen la legitimación *ad causam* y la legitimación *ad processum*.

La legitimación *ad causam* se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor que hace valer mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales, cuando ese derecho es violado y desconocido.

La legitimación *ad processum* es la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado, como por su representante o por quienes pueden hacerlo valer como sustituto procesal.

La legitimación, como señala Hugo Rocco "deriva de las normas que establecen quienes pueden ser partes en un proceso civil, y la capacidad para ser parte es la actitud jurídica para ser titular de derechos y de obligaciones de carácter procesal que a las partes se refiere."<sup>57</sup>

Siguiendo a Becerra Bautista, "los sujetos legitimados son aquello que en el proceso contencioso civil pueden asumir la figura de actores como titulares del derecho de acción o como titulares del derecho de contradicción."<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> ROCCO, Hugo. *Derecho Procesal Penal*. 2ª edición, Trad. de José María Cajica Ed. Cajica, Puebla, México, 1990 p. 316.

<sup>58</sup> BECERRA BAUTISTA, José *El Proceso Civil en México*. 20ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001 p. 185

De lo anterior resulta que si una persona no existe, no puede ser titular de derechos y obligaciones y por consiguiente no puede comparecer en el juicio, por lo tanto la excepción o impugnación que tiene que hacerse valer es la de falta de legitimación procesal.

Cuestionada la existencia de una persona; si se trata de una persona física, obviamente se tiene que exigir la comparecencia personal de la misma exhibiendo su acta de nacimiento y una identificación oficial; si se trata de una persona moral, se tiene que acreditar su legal constitución y que se han cumplido los requisitos exigidos para que el ordenamiento jurídico la reconozca como persona moral.

El condominio no es persona ni física ni moral sino que es una representación legal porque esta señalada en la Ley y aunque los condóminos sean personas físicas y son los que realizan la Asamblea que es el órgano supremo del condominio la Ley no le reconoce la personalidad como persona moral y al respecto tenemos una tesis jurisprudencial que dice:

### **Séptima Época**

**Instancia: Tercera Sala**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: 7 Cuarta Parte**

**Página: 14**

**“CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.** La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el Diario Oficial de la Federación de quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y

administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio. Esto es, ninguna de las disposiciones de la propia ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por sí mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades."

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**MARCO LEGAL**

## 2. MARCO LEGAL

### 2.1. ARTÍCULO 951 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE

A continuación me permito transcribir el artículo en mención textualmente para su análisis y además para que lo comparemos con el artículo 951 del Código Civil Federal vigente.

ARTICULO 951.- (REFORMADO, D.O. 4 DE ENERO DE 1973).- 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.

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.

(REFORMADO, G.O. 25 DE MAYO DE 2000)

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 de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

#### CÓDIGO, CIVIL FEDERAL

ARTICULO 951.- (REFORMADO, D.O. 4 DE ENERO DE 1973)

"ARTICULO 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos 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 registrarán 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 y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

Definitivamente este es el fundamento legal que origina nuestra actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sin embargo creo que todo tendría que terminar en el primer párrafo diciendo de la siguiente manera:

“ARTICULO 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruídos 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, los cuales se registrarán por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables, por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes y por el Reglamento del Condominio de que se trate.”

Lo anterior toda vez que ya existe una ley específica que determinará las reglas para enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local.

En segundo término el párrafo segundo del presente artículo esta pasando por alto algo imprescindible ya que menciona que el propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. Pero si el condómino enajenante tiene un adeudo en sus cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva por un lapso de tiempo indeterminado o determinado ¿Quién solventara esa deuda? el nuevo condómino, la administración (por conducto de los demás condóminos) o se le retendría al momento de escriturar ante el Notario Público correspondiente.

Lo anterior nos lleva a que si tiene que haber un consentimiento por parte de los condóminos vecinos ya que estos a través de su administración deben salvaguardar su propio patrimonio requiriendo al condómino enajenante que antes de hacer cualquier acto translativo de propiedad cubra su adeudo con la administración, o en caso de no tenerlo, que la misma administración expida una constancia de no adeudo.

1870 y 1874.- Nuestro primer Código Civil fue expedido en el año de 1870 y es en este donde nuestra legislación se ocupa por primera vez de del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, en el artículo 1120, precepto que está inspirado en el artículo 521 del proyecto del Código Civil español, su transcripción es casi literal y solo se variaron palabras que no alteraron para nada su sentido, mismo que su vez se encuentra inspirado en el artículo 664 del Código Civil francés.

1884.- El Código de 1884 reprodujo el artículo 1120 del Código de 1870 en su artículo 1014, copiándolo textualmente y colocándolo en el mismo libro, título y capítulo del citado código.

1928.- El Código Civil de 1928 fue una reproducción, con algunos cambios y adiciones sin importancia en la materia que nos ocupa, de los artículos 1120

del Código de 1870 y 1014 del de 1884. La única innovación que es digna de considerarse es que en lugar de colocar el precepto en el título que refiere a las servidumbres como se había hecho ahora lo colocan en el capítulo que se refiere a la copropiedad, sin embargo los textos de los artículos referentes de los códigos de 1870 y 1884 son copia literal en el de 1928.

El argumento de esta nueva ubicación de la materia en el Código Civil fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción *comuni dividendo* ejercitada por cualquiera de los copropietarios. No obstante lo anterior nunca incurrió en ese error y consideró a la propiedad por pisos como propiedades forzosas en las que no podría hacerse vales el principio de que nadie esta obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la Ley el dominio es indivisible.

## 2.2. LA LEY DE 1954

Respondiendo a la necesidad de reglamentar el dominio horizontal se dictaron el decreto de fecha 20 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la Ley del 2 de diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954.

“En el año de 1953 el Licenciado Gustavo R. Velasco formuló en anteproyecto de reformas al artículo 951, según el cual adicionaría el Código Civil con 28 artículos, de 851a al 951z, reglamentándose así la Institución, el autor se inspiró en diversas leyes de otros países. Este proyecto adicionado y reformado por la Secretaría de Gobernación estuvo a punto de ser enviado a las Cámaras, sin embargo al prevalecer la opinión de que debía de ser estudiado con más detenimiento, fue aplazada su aprobación.”<sup>59</sup>

<sup>59</sup> VELASCO, Gustavo Ramón *Derecho Civil* 2ª edición, Ed. Ejea, España, 1998 p 312.

“El mismo autor redactó un nuevo proyecto en septiembre de 1954, que constaba de cinco capítulos y 39 artículos, además tomo en cuenta las legislaciones antes citadas y de dos países mas, así como las observaciones hechas a su anteproyecto de 1953 por la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, la Comisión de Cooperación Judicial y el Doctor Don Manuel Borja Soriano.”<sup>60</sup>

Este proyecto con algunas modificaciones fue el que presentó el Poder Ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22 de octubre de 1954.

La Cámara de Diputados en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del Proyecto de “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas, y Locales”, aprobada por la Cámara de Senadores, así como el Proyecto de Reformas al Artículo 951 del Código Civil.

Por su parte el Senado de la República en sus sesiones del 4, 9 y 10 de noviembre de 1954, se ocupó del Proyecto de Ley enviado por el Ejecutivo, haciéndole algunas reformas en lo tocante a bienes comunes, derecho del tanto y la sanción impuesta al propietario que reiteradamente no cumple con sus obligaciones.

### **2.3. LA LEY DE 1972**

A continuación me permito transcribir la Ley de 1972, que estuvo vigente hasta febrero de 1998, las reformas de este año en mención, las del año 2000 y las publicadas el 16 de enero del año 2003 y que entraron en vigor el 16 de febrero del mismo año, con el objeto de que observemos la evolución de la Ley que nos ocupa y las diferencias que se han dado a través del tiempo debido a las circunstancias sociales.

---

<sup>60</sup> Ibidem, p. 313.

Esta ley a pesar de ser la anterior a la reforma de 1998, tiene diversas carencias que tal vez se deban a la temporalidad en que fue promulgada pues la densidad demográfica no es la misma que ahora.

#### **2.4. LA LEY DE 1998**

"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 y se encuentra en vigor desde el 1 de enero de 1999."<sup>61</sup>

Reformas que trajeron una gran revolución a la materia ya que entre otros temas importantes, se le dieron mas facultades a la Procuraduría Social del Distrito Federal para dirimir las controversias entre condóminos o estos con su administración.

A partir de esta Ley se ha realizado varias reformas que se han generado en la práctica de la aplicación de la misma y la han perfeccionado, desde mi punto de vista han mejorando el marco legal del Régimen de Propiedad en Condominio.

#### **2.5. REFORMAS A LA LEY DEL 2000**

#### **2.6. REFORMAS A LA LEY DEL 2003**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

COMISIÓN DE VIVIENDA

México, D. F., 21 de Noviembre del 2002

---

<sup>61</sup> Ibidem. p. 314

## HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

A la Comisión de Vivienda de esta H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, fue turnada para su análisis y dictamen LA INICIATIVA DE DECRETO DE REFORMA Y ADICIONA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, presentada por los Diputados Rolando Alfonso Solís Obregón y Adolfo López Villanueva.

Con fundamento en el Artículo 122 Apartado C, Base Primera; Fracción V, Inciso j) de la Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; Artículos 10 Fracción I, 11, 45, 46, 48, fracción I, 50, 59, y 85 de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal esta Comisión se avocó al estudio de la citada Iniciativa de Decreto y somete al Pleno de esta Asamblea Legislativa el presente Dictamen, conforme a los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. En sesión Ordinaria de la Comisión de Vivienda de fecha 14 de noviembre de 2001, se acordó establecer una ruta crítica para la revisión y en su caso reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- II. En los meses de noviembre y diciembre de 2001 y con la finalidad de analizar la Ley en mención, se llevaron a cabo diversas reuniones con la participación de varios Diputados, personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal, abogados litigantes y Colegio de Notarios de esta ciudad.
- III. Los días 26 y 27 del mes de febrero del presente año, tuvo lugar el Primer Foro de Análisis y Consulta de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con la participación de autoridades en la materia y sobre todo de diversas

personas, grupos sociales y habitantes de condominios.

- IV. Una vez recabadas las diversas propuestas, con fecha 30 de abril de 2002 durante la Sesión del Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, fue presentada por los Diputados Rolando Alfonso Solís Obregón y Adolfo López Villanueva, del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional y del Partido de la Revolución Democrática, respectivamente, una iniciativa de Decreto que adiciona, reforma y deroga diversos artículos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- V. El mismo día, el Presidente de la Mesa Directiva en uso de sus facultades, y ordeno el turno de la mencionada propuesta a la Comisión de Vivienda
- VI. Una vez recibida la Iniciativa, la Comisión se dio a la tarea de realizar el estudio correspondiente, para ello los Diputados integrantes en Sesión Ordinaria de trabajo decidieron establecer un grupo de asesores que conjuntamente con la Secretaría Técnica de la Comisión, se avocaran al estudio técnico de dicha Iniciativa.
- VII. El resultado de este trabajo fue un proyecto de Dictamen que se puso a consideración de los Diputados Integrantes de esta Comisión, Colegio de Notarios y Procuraduría Social, para sus comentarios y observaciones, los cuales hicieron llegar en su momento esta Comisión.

#### CONSIDERÁNDOS

1. Es necesario actualizar el marco legal que establece las bases de convivencia social para los habitantes de los condominios en esta ciudad.

Según datos oficiales, en el Distrito Federal existen alrededor de 2'300,000 viviendas de las cuales aproximadamente el 50% se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y se espera que en un futuro no muy

lejano la mayoría de los habitantes de esta gran ciudad habitarán en este tipo de inmuebles.

La convivencia de sus habitantes no ha sido fácil y los problemas son múltiples, desde la falta de regularización (de acuerdo con la Procuraduría Social sólo el 20% de las Unidades Habitacionales que hay en el Distrito Federal están formalmente constituidas), hasta los problemas con las áreas comunes, áreas verdes, drenajes, cajones e estacionamiento, la morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, la falta de organización entre los vecinos, mantenimiento de las plantas de bombeo y la inseguridad, entre otros.

El vivir en unidades habitacionales, implica adoptar una nueva actitud de convivencia entre sus moradores, un sentido de cooperación, de participación, solidaridad, aceptación mutua, tolerancia, respeto, responsabilidad y capacidad para llegar a acuerdos de beneficio colectivo.

En el Título Primero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se adicionan diversos términos que en la misma son usados, para hacer más clara la interpretación de este cuerpo legal; además al Artículo 9 se le adiciona fracción en donde se establece la obligación de modificar la escritura constitutiva cuando el proyecto original del régimen de propiedad en condominio sufra alteraciones en cuanto al número de unidades privativas, ampliación, reducción o destino de áreas comunes.

En el Artículo 10 se precisan los requisitos para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

2. En el Título Segundo; de la calidad de condominio y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común, además de precisar los Artículos 18 y 21, se establece en el Artículo 22 novedosas penalidades para los propietarios que no respeten el derecho de

preferencia de los arrendatarios; esto con la finalidad de impulsar la adquisición de la vivienda por parte de aquellas personas que tienen la real necesidad de habitación, ya que en muchas ocasiones no se les respeta la preferencia en la compraventa.

Para tratar de detener la anarquía con que se conducen diversos habitantes y que deriva en innumerables conflictos, en el Artículo 23 se impone la prohibición para delimitar, techar, realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio.

3. La gran mayoría de las unidades y conjuntos condominales no cuentan con una organización y administración en los términos dispuestos por la Ley y se organizan con criterios más prácticos o sencillos. Sólo una quinta parte de los condominios cuentan con una administración legalmente constituida; en este sentido, en el Título Tercero, de la organización y administración de los condominios, se establecen nuevas condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, entre las que destacan: la organización por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas.

Para el caso de la administración no profesional, será necesario que el Administrador acredite el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión, además, con la finalidad de impedir conductas "caciquiles", se estipula un máximo para la duración del cargo y se modifica la forma de elegir el comité de administración, para lo cual se propone realizar una Asamblea General de Condóminos, en lugar de administradores como actualmente se encuentra establecido y que limita la participación del habitante común en una decisión que afecta o beneficia a todos. Para la administración profesional, se incorpora la obligación de acreditar capacidad o conocimientos en el ramo.

La democracia, como fuente de ayuda para resolver los problemas más comunes, se hace apremiante en la vida en condominio. El cumplimiento de las obligaciones es el mayor problema en la actualidad y la falta de coercitividad su caldo de cultivo, por esta razón y entendiendo que la Asamblea General es el órgano de mayor jerarquía, se propone dotar de mayores facultades a esta representación para que de ahí mismo surjan los planteamientos de solución a este tipo de conflictos. Así, en el Artículo 35 se adiciona una fracción que faculta a la Asamblea para resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas u otros, con excepción del agua potable.

La actual legislación es omisa para el caso de las ausencias del Administrador, por lo que se confieren mayores facultades al Comité de Vigilancia.

Uno de los problemas que más aquejan a las nuevas administraciones es la negativa de las administraciones salientes a devolver la documentación, estados de cuenta, valores, libro de actas y demás bienes que tienen bajo su resguardo y responsabilidad, dificultando con ello el desempeño de la nueva administración, en perjuicio de los condóminos. Por lo anterior se modifican diversos artículos imponiendo sanciones pecuniarias a fin de solucionar el problema planteado.

4. Con frecuencia los habitantes del condominio, cuando son citados a comparecer para tratar de resolver las controversias por medio del procedimiento conciliatorio, no asisten a la junta de advenimiento y como consecuencia el atraso del procedimientos significado, derrochando recursos humanos y económicos que bien pudieran utilizarse para otros fines. A fin de contar con medios de apremio acordes al incumplimiento de estos habitantes, en el Título Cuarto, de las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal, se amplían los montos de las multas en caso de inasistencia a la Junta de Conciliación, de la parte contra la cual se presentó la reclamación.

En este mismo Título se dispone que una vez agotado el procedimiento conciliatorio sin acuerdo alguno, la Procuraduría Social está obligada a someter al arbitraje las diferencias de las partes; pues actualmente si las mismas no llegan a un arreglo, queda a su voluntad hacerlo o no, concluyendo la intervención de la Procuraduría Social, sin la solución de la mayoría de las controversias entre los condóminos.

Con la intención de resolver de manera definitiva las diversas controversias que se ventilan ante la Procuraduría y de agilizar el cumplimiento de los convenios suscritos por los condóminos en la vía conciliatoria y laudos emitidos por la Procuraduría en el procedimiento arbitral, se faculta a esta última para sancionar su incumplimiento por alguna de las partes.

5. Para coadyuvar a lograr una sana convivencia de todos y cada uno de los condóminos, es indispensable fomentar la cultura condominal, lo que generará, entre otros elementos, el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la solidaridad y la aceptación mutua. En el Título Sexto, de la cultura condominal, se adiciona la obligación para que la Procuraduría Social oriente y asesore en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles que difundan y desarrollen la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con esta.
6. Frecuentemente las controversias entre los condóminos son originadas por violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, principalmente por faltas que afectan la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, por uso inadecuado de las áreas comunes, por la negativa de la administración saliente a devolver la documentación y bienes que tiene bajo su resguardo a la nueva administración, por falta de pago de las cuotas de mantenimiento, de servicios o extraordinarias; en el Título Octavo se faculta a la Procuraduría Social para imponer a los

infractores multas mayores y de esa forma dar mayor coercitividad a las disposiciones de la presente Ley. Asimismo, tratando de asegurar el buen manejo, inversión o vigilancia por parte de los Administradores o Comités de Vigilancia, de las cuotas de servicio, mantenimiento y/o extraordinarias, se aumentan las sanciones a quienes abusen de su cargo o incumplan con sus funciones. En este mismo Título se prevé la posibilidad de que el dueño o habitante en general, por acuerdo tomado en Asamblea Especial puedan ser demandados civilmente, para obligarlo a vender su propiedad exclusiva o que se le rescinda el contrato que le permite ocupar el inmueble.

Por las consideraciones anteriores y con fundamento en el Artículo 68 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, esta Comisión Dictaminadora."

## **2.7. LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL**

El artículo Tercero de La ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal párrafo segundo, faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal para conocer sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y el artículo 23 del mismo ordenamiento legal la faculta para conocer sobre las controversias en materia condominal.

Asimismo el artículo 80 de la Ley en cita versa sobre el registro del administrador del condominio y en que casos procede.

La procuraduría Social del Distrito Federal es una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y presentación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal.

Para quienes viven en unidades habitacionales o condominios es una institución orientadora, conciliatoria, en materia condominal.

Promueve la organización y atiende la queja condominal. Además:

Proporciona a los arrendatarios y los arrendadores de vivienda orientación jurídica y un espacio de conciliación para dirimir sus diferencias.

Puede emitir sugerencias y recomendaciones a la autoridad.

Los grupos sociales vulnerables a quienes les sean negados sus derechos sociales y administrativos, pueden levantar una queja y recibir orientación en materia jurídica, administrativa, de vivienda y social.

Todos sus servicios son gratuitos.

### **2.7.1. ANTECEDENTES**

La Procuraduría Social fue creada en enero de 1989 como una vía expedita, gratuita y sin formalidades para la defensa de los intereses de los particulares frente a los actos de gobierno, así como para hacer recomendaciones y mejorar la atención que brinda la administración pública.

En junio de 1989 se le otorgó la función de procurar el cumplimiento de la ley de condominios para el D. F., y en 1993 se le encomendó la conciliación –es decir, la mediación– en conflictos condominales, así como el registro de administradores de condominios.

Durante sus primeros años tuvo un bajo perfil en su actuación y fue prácticamente desconocida por la sociedad.

## 2.7.2. COMO SE ENCONTRABA LA INSTITUCIÓN

El 5 de diciembre de 1997, cuando el nuevo gobierno entró en funciones, nos encontramos con una institución relajada en la principales áreas que la integraban- dos subprocuradurías y la Dirección de Administración e Informática.

Tenía un sustento jurídico endeble.

Dependía sólo de un acuerdo del jefe del Departamento del Distrito Federal.

Los parámetros para medir la eficacia de los programas eran ambiguos.

El techo financiero era muy reducido.

Carecía de facultades precisas para actuar en defensa de los capitalinos.

No contaba con personal suficiente para atender a la ciudadanía.

Carecía de proyección e impacto en la sociedad.

A causa de la indefinición jurídica y de la falta de voluntad política de las anteriores administraciones, la Procuraduría Social presentaba un ejercicio anárquico, la fisión de algunas actividades originales -quejas y recomendaciones, y la simple agregación de las novedosas- atención condominal.

El desempeño de ambas subprocuradurías era inconexo, con acciones bifurcadas, como si la Procuraduría contuviera en su seno dos instituciones distintas.

Ello implicaba desaprovechamiento de los recursos, y limitaba la capacidad para emitir recomendaciones administrativas y sociales, una de las principales facultades que debía ejercer.

### 2.7.3. MÁS INFRAESTRUCTURA Y RESPONSABILIDADES

Una vez detectados los problemas principales , se decidieron los ejes del cambio:

Dotar a la Institución de la autonomía, los recursos, las facultades e infraestructura necesarios para defender los derechos administrativos y sociales de la ciudadanía.

Fortalecer su papel de instancia especializada en asuntos condominales.

Sacarla del anonimato y convertirla en un instrumento útil para la sociedad.

Fortalecer sus funciones para el seguimiento de la queja.

Ejercer sus facultades de emisión de sugerencias y recomendaciones.

Se inició un proceso de diseño y aplicación de varias estrategias, entre otras:

Dotación de un marco jurídico a la institución, por lo que el 28 de septiembre de 1998 se publicó la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Ampliación de las actividades institucionales de acuerdo con las facultades otorgadas por la Ley de la Procuraduría Social y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Se incorporaron la atención a la ciudadanía en materia de arrendamiento y la función de autoridad en materia condominal.

Instalación del Consejo de Gobierno de la Procuraduría Social, que es un cuerpo colegiado de dirección integrado por funcionarios y ciudadanos que

apoyan a las autoridades de la Institución y que garantiza una planeación plural de programas, así como un ejercicio racional de los recursos

Instalación del Comité de Control y Evaluación de la Procuraduría Social, con representación de la Contraloría General.

Ampliación del techo financiero.

Establecimiento del patrimonio de la Procuraduría Social.

Establecimiento de parámetros de medición de los programas centrales de la Institución.

Creación de incentivos para el personal y capacitación para integrarlo a un proyecto de servicio ético y de calidad.

Apertura del centro de Atención Condominal, un espacio especializado en este tema.

Diseño y emisión de campañas en medios masivos de comunicación para difundir los valores de la convivencia (cultura condominal), los derechos administrativos y sociales de los capitalinos, así como para fomentar la organización condominal y la cultura de la queja.

#### **2.7.4. UN MARCO JURÍDICO MODERNO**

La definición de las facultades institucionales, bajo la presente administración, tiene dos momentos importantes relacionados con la dotación de un marco jurídico moderno.

En el diseño de este marco, participaron tanto la Institución como la Asamblea Legislativa del D. F., y otros sectores sociales- notarios, constructores de vivienda , condóminos y ciudadanía en general.

1. El 28 de septiembre de 1998 se publicó la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que la convirtió en un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios. Este acto legislativo definió su carácter autónomo, necesario para actuar como defensora de los derechos administrativos y sociales de la ciudadanía y como instancia conciliadora que debe tomar sus propias decisiones sin considerar presiones de otras dependencias o funcionarios públicos. A partir de entonces, sus actos están mejor regulados, tienen mayor fuerza y formalidad.

Las atribuciones se ampliaron: además de la conciliación, se incluyeron el arbitraje, el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones y los medios de apremio, en lo que concierne a los conflictos de índole condominal, así como la amigable composición de lo relativo al arrendamiento habitacional.

2. El 1 de enero de 1999 entró en vigor la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal- modificada en febrero de 2000 - que reforzó sustantivamente las atribuciones de la Institución con un catálogo de sanciones para los condóminos que incurran en falta. Se le facultó para sustanciar los procedimientos de arbitraje y de resolución administrativa (aplicación de una sanción económica), lo que convirtió en la primera autoridad en materia condominal en el Distrito Federal.

#### **2.7.5. AUTORIDAD EN MATERIA CONDOMINAL SUBPROCURADURÍA DE CONCENTRACIÓN SOCIAL**

Aunque desde 1991 la Institución era responsable de coadyuvar en la solución de los conflictos condominales, sólo se contaba con el recurso de amigable composición, lo que limitaba nuestra actuación en la materia.

A partir de diciembre de 1997 se impulsaron reformas para ampliar las facultades reales de la Institución, las cuales se plasmaron en la Ley de la Procuraduría Social y en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D. F., que nos convirtió en autoridad en la materia, con el principio de promover una cultura de corresponsabilidad entre ciudadanos y gobierno.

Así se fortaleció la capacidad de la Subprocuraduría de Concertación Social, responsable de atender los asuntos condominales y la problemática de la vivienda en arrendamiento.

### **2.7.6. DIFUSIÓN, ORIENTACIÓN Y CAPACITACIÓN CONDOMINAL**

Una tarea de primer orden es difundir la Ley de Propiedad en Condominio, las atribuciones y servicios de la Institución, y una nueva cultura condominal.

Proporciona orientación a los habitantes de condominios acerca de sus derechos y obligaciones como condóminos. Se difunden los valores de la convivencia, tolerancia, respeto, cooperación y participación con el propósito de revertir el deterioro de las relaciones sociales entre vecinos, mismo que ha propiciado el deterioro material de los inmuebles.

La Institución imparte el curso de Capacitación para Administradores y Comités de Vigilancia, quienes por ley deben acreditar su asistencia por lo menos una vez al año.

Para la población infantil, con el propósito de fomentar los valores de la convivencia a través del juego, se diseñaron dos espacios lúdicos: el taller Infantil de Cultura Condominal, que se imparte en condominios y unidades habitacionales; y la casa Aprendiendo a Convivir, a donde acuden grupos que son atendidos por personal especializado.

Además se realizan visitas domiciliarias a condominios y unidades habitacionales, durante las cuales se platica con los vecinos y se les entrega

folletería, en coordinación con el Instituto Nacional de Administración Pública, se imparte la segunda generación del Diplomado en Gestión Pública y Régimen Condominal, con el objeto de proporcionar a los participantes los conocimientos necesarios sobre la legislación, organización y administración de condominios, desarrollando habilidades en gestión pública.

### **2.7.7. LA ORGANIZACIÓN CONDOMINAL**

La Procuraduría Social asesora a los ciudadanos en lo referente a la organización condominal, les proporciona los elementos para conservar en condiciones satisfactorias su inmueble, y para tener una representación legal ante terceros para efectuar cobranzas, convenios, controversias, etcétera.

A petición de parte, personal de la Institución puede acudir a convalidar acuerdos emanados de asambleas generales de condóminos; también puede asistir en calidad de asesor.

La Institución realiza el registro de los libros de actas de asambleas de condóminos - función que antes de 1999 efectuaba la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos- y otorga el registro como administrador a las personas físicas o morales que cubran los requisitos de la Ley, con validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

### **2.7.8. ATENCIÓN DE LA QUEJA CONDOMINAL**

A la Procuraduría Social le corresponde vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio. Por lo tanto recibe y da seguimiento a la queja condominal.

La queja es el instrumento de que disponen los condóminos para solicitar nuestra intervención, cuando están siendo afectados sus derechos condominales, ya sea por parte de otro condómino, del administrador del régimen condominal o de uno o más miembros del comité de vigilancia.

Durante 1999 y hasta agosto del 2000, la Institución recibió 6,138 quejas condominales. La morosidad- falta o retraso en el pago de las cuotas de mantenimiento-, problemas diversos entre vecinos e inconformidades con la administración fueron, en ese orden, las principales causas de queja.

### **2.7.9. CONCILIACIÓN**

Una vez que se ha levantado una queja, se inicia un procedimiento conciliatorio, y fungimos como mediador entre las partes para que lleguen a un acuerdo. 64.5% de las controversias condominales se resuelven por esta vía. Durante el periodo que se informa se han atendido 12,763 audiencias de conciliación condominal.

La Institución está facultada para aplicar medios de apremio a los requeridos que no justifiquen con justa causa su inasistencia a una audiencia de conciliación.

Las controversias también pueden dirimirse por medio de arbitraje o de procedimiento administrativo- aplicación de sanciones-, sin agotar previamente el procedimiento conciliatorio. Sin embargo, se promueve la conciliación pues aquellas vías- como la judicial- pueden llegar a lesionar permanentemente la convivencia entre los involucrados.

## **3. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ATENCIÓN A UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL**

La corresponsabilidad entre ciudadanos y gobierno es la base de este programa, instrumentado por la Procuraduría Social. Mediante convenios, el gobierno- dependencias centrales y delegaciones- se comprometen a aplicar 186 recursos públicos en el mejoramiento de los conjuntos.

El objetivo es educar a los habitantes de unidades habitacionales para que se apropien colectivamente de sus áreas comunes y con ello se inicie un proceso de reversión del grave deterioro en que se encuentran, ocasionado por el abandono gubernamental de muchos años y el abuso de prácticas clientelares.

El programa ha beneficiado a 86 unidades habitacionales con acciones como reforestación, mejoramiento urbano, revisión estructural de los edificios, regularización de la propiedad, formación de comités de seguridad, de protección civil y otras; la Procuraduría Social instala mesas de concertación, realiza cursos de capacitación, obras de teatro, pastorelas y posadas para difundir y promover la sana convivencia entre los condóminos. Además, promueve la organización formal de la unidad habitacional, según la ley.

En 2000 la implementación del subprograma de becarios Promotor Comunitario Condominal. Con el apoyo de la Dirección General de Capacitación y Empleo, y de 9 dependencias del Gobierno del Distrito Federal, 342 personas de 71 unidades reciben capacitación en las materias condominal, seguridad pública, educación ambiental, protección civil y otras, que les permitirá promover la organización de condominios y desempeñarse como administradores condominales. La capacitación, que dura seis meses e incluye prácticas de campo, difunde una visión homogénea entre los condóminos de cómo atender los problemas que se padecen en las diversas unidades habitacionales.

Actualmente en la Ciudad existen 5,000 conjuntos y unidades habitacionales, con el trabajo de la Institución se atiende a gran número de ellos. En lo que respecta a la atención de unidades habitacionales de interés social, que según nuestros datos son 393, en este momento estamos cubriendo el 22% de la demanda, es decir 86 unidades que representan 300 viviendas. Este esfuerzo pretende consolidarse como un programa permanente.

### 3.1. VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

En la Ciudad existen cerca de 500 mil vivienda en arrendamiento, de éstas un alto porcentaje se encuentran arrendadas por familias de escasos recursos económicos imposibilitadas para adquirir una vivienda propia. Por otro lado, los arrendadores no invierten en remodelación o construcción de vivienda, debido principalmente a las bajas percepciones que obtienen por la recaudación de las rentas. Esto trae como consecuencia un déficit de vivienda en renta para sectores populares.

Tomando en cuenta la magnitud del problema, el Gobierno del Distrito Federal ha establecido acciones para fortalecer una relación equilibrada entre propietarios e inquilinos. En 1998, la Procuraduría Social creó el programa para la Atención a la Vivienda en Arrendamiento para evitar que los desalojos se ejecuten por medio de la violencia y esto provoque un problema social.

La Institución esta facultada para realizar la amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, para que a través de la conciliación, las controversias se resuelven sin interferir en los juicios en caso de que existan.

En casos en que ya exista sentencia de desalojo, se trata de evitar la violencia física de cualquiera de las partes en conflicto. Cuando no se logra la conciliación, se les proporciona asesoría sobre la posible solución al problema, o se les canaliza a la instancia competente.

A partir de la creación del programa, y a solicitud de la Secretaría de Gobierno del D. F., la Procuraduría Social participa como observador durante la ejecución de diligencias de desalojos a casa- habitación, a petición de parte.

Entre 1998 y agosto de 2000 el programa ofreció 2 mil 53 conciliaciones y asistió a 521 desalojos.

### 3.2. LA CONCERTACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

La Procuraduría Social está facultada para crear espacios de concertación para resolver conflictos entre la ciudadanía e instituciones del GDF, buscando la mejor solución. Así ha logrado 29 conciliaciones y 346 concertaciones interinstitucionales, de las cuales se citan algunos ejemplos:

Ciudadanos organizados para la defensa de la diversidad sexual y contra el sida VIH se inconformaron por la demora en la apertura de una clínica especializada en la materia. La Procuraduría Social reunió a las partes, con quienes se concilió la apertura de la clínica.

Ejido Xochimilco: Ejidatarios organizados en contra del tráfico inmobiliario y la destrucción de chinampas se quejaron contra el grupo que ilegalmente se beneficiaba con ello. La Procuraduría Social participó en las mesas de trabajo. Como resultado, se recuperó el predio, que se está escriturando a favor de los ejidatarios.

Ante la inconformidad de vecinos de Tlatelolco por la instalación de un Centro de Justicia de la Procuraduría General de Justicia del D.F. en la torre de Banobras, la Procuraduría Social intervino en reuniones informativas sobre el Centro y propuso realizar una consulta. La división entre los vecinos se agudizó, lo que impidió la aplicación de la consulta. Se sugirió a la PGJDF que buscara otra sede para el Centro y así evitar un conflicto mayor.

En calzada San Juan de Aragón se construían sin licencia 82 edificios en condominio con 2,460 departamentos por parte de la Desarrolladora Metropolitana S. A. de C.V. (DEMET). Esto causó inconformidad de los vecinos debido a limitantes en los servicios urbanos de agua potable, drenaje, vialidad, etc. La Institución citó a una mesa interinstitucional. Como resultado, la autoridad negó la licencia de construcción y ordenó la clausura del proyecto.

### **3.3. ATENCIÓN A QUEJAS CIUDADANAS EN EL DF SUBPROCURADURÍA DE QUEJAS Y ORIENTACIÓN SOCIAL**

La Procuraduría Social de la única institución de la Administración Pública del D. F. que no sólo recibe quejas, sino que las investiga y les da seguimiento hacia su solución. También brinda orientación sobre servicios que prestan organizaciones no gubernamentales y programas de gobierno, pues está facultada para defender los derechos sociales y administrativos de la ciudadanía.

En esta periodo se recibieron 46,435 quejas en la oficina central, 4 oficinas desconcentradas, 16 módulos delegacionales, las unidades móviles. y a través de los programas para grupos vulnerables.

De las quejas recibidas, 16,409 (35%) fueron contra dependencias de gdf y 30,026 (65%) contra delegaciones políticas.

Por materia, destacan las quejas acerca de servicios urbanos: pavimentación, bacheo, recolección de basura, agua y drenaje, y alumbrado público.

Se recibieron 10,714 (23%) quejas en materia de seguridad y justicia. En orden de importancia, le siguen deficiencias en torno a transporte y vialidad, medio ambiente, construcción y obras, inconformidades por el cobro de derechos por suministro de agua, establecimientos mercantiles, registro civil y actos jurídicos.

Las delegaciones políticas, la Dirección de Justicia Cívica, la Secretaría de Seguridad Pública y la comisión de Aguas del D. F. fueron las instancias gubernamentales contra las cuales se presentaron más quejas.

Las delegaciones políticas contra las cuales se levantaron más quejas fueron, en ese orden, en 1998, Álvaro Obregón, Azcapotzalco y Benito

Juárez; en 1999, Iztapalapa, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, y en 2000 Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón.

En cuanto al perfil de los quejosos, mientras que en 1998 la mayoría eran hombres (60.38%), en 1999 y 2000 aumentó la participación femenina, que ahora representa 63%. La mayoría tienen educación básica (26%), elemental (23%), media superior (16%) o superior (16%), y son trabajadores independientes (32%) o amas de casa (27%).

Para la promoción de queja, en coordinación con diversas dependencias del GDF relacionadas con la queja, se realizó un seminario para crear un sistema global de atención a las solicitudes, quejas y denuncias ciudadanas que permita contar con información veraz y oportuna, que se utilice para solucionar problemáticas en la Administración Pública del D. F. Se encuentra en revisión de la Jefa de Gobierno el Acuerdo que concretaría el proyecto.

De las 46,435 quejas recibidas en la gestión se han solucionado 40,257, lo que representa el 87%.

### **3.4. LA ORIENTACIÓN**

Desde 1997, la orientación se ha incrementado ya que la población ha buscado en la Procuraduría Social un puente para utilizar los servicios del GDF y de los organismos gubernamentales.

Las 22,600 orientaciones brindadas, se dividen, según el tema de consulta:

45% En materia administrativa (concesiones, construcción y uso de suelo, justicia cívica).

26% Jurídicas (condominal, crédito y regularización).

21% De vivienda (condominal, crédito y regularización).

8% Sociales (asistencia médica y social, educación, cultura y actividades recreativas).

### **3.5. PROGRAMAS DE PROMOCIÓN DE LA QUEJA Y ORIENTACIÓN A GRUPOS VULNERABLES.**

Se ha fortalecido la atención a grupos que son sujetos de discriminación y violación de sus derechos sociales, ya sea por su origen étnico o cultural, por su condición económica, social, de género o por su edad. En esta administración se añadieron 8 programas a los 4 existentes. Las funciones de todos los programas se pueden dividir en tres rubros:

Recibir quejas del grupo social al que atienden, por actos u omisiones por parte de la Administración Pública de D. F.

Brindarle orientación acerca de sus derechos y de los servicios disponibles para ellos en el GDF y en organizaciones sociales, civiles y no gubernamentales, incluyendo su canalización.

Organizar o participar en foros, consultas y otros encuentros públicos que examinan los problemas específicos de estos grupos, e impulsan iniciativas de ley, acciones civiles y otras vías de solución.

Los programas son los siguientes, por año de creación:

1997

Programa indígena.

Programa de apoyo al conductor.

Programa de atención en juzgados cívicos. Recibe quejas de personas remitidas por infracciones a la Ley de Justicia Cívica, en casos como la solicitud

de dádivas, falta de alimentos, arbitrariedades y abusos de autoridades del juzgado o de policías que realizan la remisión. Cotidianamente se efectúan recorridos y visitas a los 36 juzgados cívicos de la Ciudad.

Programa de unidades móviles. Mediante cuatro vehículos acerca los servicios de la Institución a núcleos poblacionales apartados y a sitios donde se detecta una problemática especial, para atender a quienes no pueden acudir a nuestras oficinas y módulos delegacionales.

1998

Programa infancia y adolescencia.

Programa para la participación de las mujeres.

Programa de adultos mayores. En el marco de este programa, se implementó el Proyecto Productivo para Adultos Mayores en el Mantenimiento de Unidades Habitacionales " Los Oficios de Plata" con el objeto de ofrecer a este sector poblacional de las unidades habitacionales más antiguas, un paquete de becas de capacitación para el empleo, bajo una orientación de vida productiva, respecto a la naturaleza, mantenimiento preventivo, y de la conservación de áreas comunes y vivienda en beneficio de la comunidad; así como capacitarlos en la organización de una microempresa.

1999

Programa de reclusorios y centros de readaptación. Atiende quejas por la falta o condicionamiento a otorgar el servicio de alimentación, limpieza, educación, visita conyugal, trabajo, entre otros; y orienta a los internos sobre sus derechos administrativos, al tiempo que se procura el cumplimiento cabal de la Ley por parte de los funcionarios públicos.

2000

Programa de apoyo a personas con discapacidad.

Programa de apoyo a la juventud.

Programa a al diversidad sexual.

Programa de promotores ciudadanos. Promueve la participación voluntaria de los capitalinos en la defensa de los derechos sociales de la población; difunde los servicios y funciones de la Institución, así como una cultura de corresponsabilidad. En coordinación con la Subsecretaría del Trabajo y Previsión Social,

Se otorgaron 100 becas para los promotores ciudadanos.

### **3.6. OFICINAS DESCONCENTRADAS**

En cumplimiento de la Ley de la Procuraduría Social que nos exige contar con oficinas desconcentradas en cada una de las delegaciones políticas, en febrero de 2000 se creó la Coordinación de Oficinas Desconcentradas, de la cual dependen cuatro oficinas- ubicadas en las delegaciones Álvaro Obregón, Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Benito Juárez, que a su vez coordinan cuatro módulos delegacionales cada una.

El objetivo es acercar los servicios de la institución- en especial la atención y queja ciudadana en materias administrativas, condominal y de arrendamiento- a la población de unidades habitacionales y colonias alejadas de las delegaciones políticas, con el apoyo de las unidades móviles.

Se atiende un promedio de 200 casos mensuales y se llevan a cabo acciones de difusión y promoción mediante carteles, volantes y folletos.

### **3.7. SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES.**

Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos.

Desde su creación en 1989, la Procuraduría Social no había ejercido una de sus atribuciones más importantes: la de emitir sugerencias y recomendaciones de la autoridad.

Con la creación de la Coordinación General de Recomendaciones y Asuntos Jurídicos, en febrero de 2000, se busca rescatar esta atribución, cuyo ejercicio corresponde de manera exclusiva a la Procuradora Social. Los objetivos son procurar el respeto al estado de derecho por parte de las autoridades administrativas, fomentar en la ciudadanía una cultura de exigencia- de resultados y de apego a la ley- hacia la administración pública, e incidir en una relación armónica entre los diversos actores sociales.

Los resultados son evidentes: en más de 10 años no se emitió formalmente una recomendación o sugerencia, mientras en el presente año se han emitido 3 recomendaciones, todas ellas aceptadas por las autoridades respectivas. Se han elaborado 7 sugerencias, 3 de ellas emitidas y 4 que se encuentran en proyecto de aprobación por parte de la Procuraduría Social.

### **3.8. RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS EMITIDAS POR LA PROCURADURÍA SOCIAL**

Recomendación a la delegación Benito Juárez, y formada al expediente de queja interpuesta por el C. César Escobosa Bernal. Tiene por objeto requerir a la autoridad delegacional para que desocupe un área común invadida ilegalmente por un establecimiento mercantil, misma que fue previamente clausurada. En proceso de cumplimiento.

Recomendación a la delegación Miguel Hidalgo, y formada al expediente de queja interpuesta por la C. Elva Ochoa García. El motivo es la omisión de la

autoridad en entregar un local comercial de mercado público, cuyos antecedentes conducen a demostrar que la quejosa tiene ese derecho. En proceso de cumplimiento.

Recomendación a la Dirección General de Construcción de Obras del Sistema de Transporte Colectivo, y formada al asunto presentado por el C. Arturo Verdejo Pacheco. Versa sobre los daños ocasionados por obras de construcción del Metro al inmueble del ciudadano, mismos que fueron valuados por un monto de 292 mil pesos; indemnización que la autoridad no había cubierto. Recomendación cubierta.

Sugerencia relativa al ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de las instalaciones del Sistema de Transporte Colectivo, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General del STC. El proyecto derivó de una investigación sobre el ejercicio de la actividad comercial en las instalaciones del Metro. Se encontró que no hay una regulación puntual de dicha actividad, por lo que se sugiere que ambos órganos procuren su regulación. Fue notificada el 12 de junio, y se está en espera de una respuesta.

Sugerencia a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal para que buscara una sede alterna para la instalación del Centro de Justicia que pretendía ubicar en la torre de Banobras en Tlatelolco, ante la inconformidad de los vecinos. Fue notificada el 25 de agosto y se aceptó.

### **3.9. EL ARBITRAJE Y LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

El procedimiento arbitral tiene dos modalidades: estricto derecho y amigable composición y se realiza únicamente a petición de parte. El arbitraje acorta los tiempos de solución de un conflicto, evitando la dilación de los procedimientos que se llevan ante autoridad judicial.

Constituye una herramienta eficaz para dirimir controversias en materia condominal.

En este periodo se realizaron 173 arbitrajes y se aplicaron 128 sanciones, principalmente por faltas que afectan la tranquilidad o comodidad de la vida condominal, el estado físico del inmueble, que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio, así como por aquellas que pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas. Las sanciones puedan ir de 1 a 300 salarios mínimos.

### **3.10. CONCLUSIONES RESPECTO A LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

En la ciudad de México está en proceso la construcción de una ciudadanía más participativa, que se fundamente en el conocimiento de sus derechos y obligaciones. Nuestra institución ha trabajado intensamente en el fortalecimiento del esquema de corresponsabilidad, tanto para la solución de conflictos inter-vecinales, que propician el alto deterioro de los conjuntos y unidades habitacionales de interés social, así como en el fomento de la cultura de la queja, para que a través de este instrumento se oriente y corrija la acción gubernamental. Estamos conscientes de que aún falta mucho por hacer, por lo pronto ya empezamos a existir en la conciencia ciudadana, como instrumento útil para la solución de algunos de sus problemas.

### **3.11. COMUNICACIÓN SOCIAL**

La Coordinación de Comunicación Social contribuye en la promoción de los valores de la convivencia, así como los derechos y obligaciones de los condóminos.

Asimismo, apoya la construcción de una cultura de la queja entre la ciudadanía. Ha elaborado folletería y carteles para que las áreas de la Institución difundan sus servicios y funciones, y para promover los encuentros públicos. También materiales de trabajo como cuadernillos y juegos- Lotería condominal y Serpientes y escaleras condominal- para las actividades infantiles.

Ha realizado dos campañas en medios masivos de comunicación para dar a conocer a la Institución, además de que le diseñó una imagen visual ordenada.

Creó tres medios de comunicación propios. El periódico mensual La Unidad, especializado en asuntos condominales, que ha editado 17 números; sus 50 mil ejemplares se distribuyen en condominios y unidades. El programa de radio Voces de la Ciudad, coproducido con radio Educación, difunde las atribuciones y servicios de la Institución; se emite los martes a las 18 horas. La página electrónica [www.df.gob.mx/prosoc](http://www.df.gob.mx/prosoc) contiene, además, las leyes condominal y de la Procuraduría Social.

---

\*La información anterior se recopiló del informe de gestión 1997-2000 de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**CAPÍTULO TERCERO**  
**LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL**  
**CONDominio Y SUS EFECTOS EN EL**  
**PROCEDIMIENTO CIVIL**

### **3. LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO Y SUS EFECTOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL**

A raíz del terremoto de 1985, con la destrucción masiva de las casas y edificios, en la Ciudad de México, se tuvo que actuar con prontitud para resolver el problema de vivienda de los damnificados por lo que se empezaron a construir viviendas de interés social.

Sin embargo, debemos reconocer que la explosión demográfica que se ha venido dando en los últimos tiempos nos ha traído a una sobre población, sobre todo en la Ciudad, como lo ha sido en las grandes ciudades del mundo.

Esto nos ha llevado a crear una manera de reorganizar la forma de crecer como ciudad y aprovechar los espacios de una manera más eficiente pues aunado a esto está el problema de la inseguridad, donde lo conveniente es estar más cerca unos de otros para protegernos; pues a todas luces es notorio que el estado ha sido incompetente en la protección de sus ciudadanos.

También la situación económica del país nos lleva a buscar una manera más económica de vivir, pues el tener una hacienda o una casa propia - nos ocasiona grandes gastos y trabajo- los tiempos ya no están como para tener toda una planta de servidumbre y lo más económico y cómodo hoy en día por lo menos en la Ciudad es tener un departamento o una casa pequeña.

En este sentido sería adecuado crear un programa para constituir las viviendas que se encuentran todavía sin constituirse al régimen de propiedad en condominio como lo son las vecindades o aquellas que han ido creciendo en edificios familiares o copropiedades para que también se rija por este régimen.

Otro problema que nos ha traído a este lugar fueron las excesivas rentas y en otros casos las rentas congeladas que impulsaron a los dueños de los edificios

y los locales comerciales a vender a sus arrendatarios pues los costos de mantenimiento y servicios cada vez fueron superando a las ganancias de las rentas.

Este paso fue muy importante para la Constitución de diversas casa y construcciones, así como locales comerciales al Régimen de Propiedad en Condominio, donde ya cada propietario se tendrá que hacer responsable respecto a su propiedad individual y estará obligado a cooperar respecto a las áreas de uso común de las cuales será copropietario en su parte proporcional.

Como en todas las relaciones humanas, siempre la Ley tiene que regular la conducta del hombre en la sociedad y en este caso tratándose de una relación entre dueños (copropietario o poseedor) y estos a la vez con sus administraciones; es indispensable que haya un ordenamiento legal que rija estas relaciones - por lo que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que tiene hoy en día un lugar muy relevante dentro de la ciudad ya que el 40% aproximadamente de las viviendas, locales, etc. del Distrito Federal se encuentran constituidas bajo este régimen.

Cabe señalar que falta mucho por regularizar ya que existen todavía vecindades, o casa que han ido creciendo para ser ocupadas por las familias de los hijos de los padres o familiares o ya incluso para rentar o poner un negocio propio como fuente alterna de ingresos.

También hay que poner la vista hacia el futuro y debemos aceptar que la ciudad esta rebasada por la población y las áreas de reserva ecológica cada vez son menos por lo no que podemos seguir creciendo hacia los lados (horizontalmente) y el crecimiento está siendo y será en forma vertical creando más edificios o aprovechando los espacios de las casas grandes, construyéndolas más pequeñas y en forma de condominio horizontal.

Y por la importancia comercial de esta Ciudad las casas habitación cada vez han perdido su uso específico y hoy gran parte de ellas se encuentran funcionando como negocio u oficina.

El fin de constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio es una manifestación de la voluntad del propietario (persona física o moral) de sujetarse a este régimen para poder convivir y organizar su propiedad, tiene un órgano supremo que es la asamblea de condóminos que a su vez nombra a un representante que es el administrador general, tiene un domicilio que es el mismo que ocupa el condominio o donde ejecute su administración que regularmente es en el mismo que ocupa .

### **3.1. LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO**

La representación se encuentra de alguna manera vinculada con la personalidad y esta puede ser como sinónimo de persona o como sinónimo de representación tal como lo analizamos en el capítulo correspondiente.

La ley nos señala que existe la persona física y la persona moral, sin embargo encontramos que el condominio no se encuentra ubicado en ninguna de estas.

Sin embargo, existen otros tipos de personas morales reconocidas en otras leyes, como ocurre con los ejidos y comunidades, uniones de ejidos y comunidades, asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades de producción rural, fundaciones, partidos políticos, asociaciones religiosas, Tanto las personas físicas como las personas morales tienen atributos, a los cuales normalmente se les designa como los atributos de la personalidad. Sus atributos comunes son la capacidad, el nombre, el domicilio, el patrimonio y la nacionalidad, y las personas físicas tienen además el atributo del estado civil.

Y entonces la pregunta es ¿por qué el condominio no se encuentra contemplado en ninguna de estas?

Del estudio que hicimos de este problema tal vez resulta de que simplemente no se señala en la Ley, que el condominio no sea una persona ni física ni moral.

Pero en algunos casos resulta necesario que la representación del condominio sea utilizada como sinónimo de persona cuando ante hacienda se tiene que declarar un registro federal de contribuyentes al dar de alta al condominio para efectos de solicitar la constitución de un patrón ante el Seguro Social o en otros casos se requiere para abrir una cuenta bancaria a nombre del condominio.

Al respecto como lo hemos señalado es de observarse que en la Ley del Impuesto Sobre la Renta se contemplan a las Asociaciones Civiles que tengan por objeto administrar condominios y aprovecho para proponer: porqué no solamente modificar este precepto al señalar a la persona moral "asamblea de condóminos."

Y se utiliza como persona moral ante las instancias judiciales cuando el representante legal del condominio, que es el administrador, acude a Juicio en representación del condominio habiendo sido nombrado por la asamblea de condóminos.

Por lo que considero que es necesario que se señale en la Ley a la asamblea de condóminos en el catálogo de personas morales toda vez que cuanta con los mismos atributos de las personas morales señalados en la Ley.

Por lo que respecta a las personas morales, en términos generales, son las agrupaciones de seres humanos con fines lícitos y permanentes o el conjunto de bienes afectos o destinados a un fin lícito, a quienes el derecho atribuye personalidad.

Tanto las personas físicas como las personas morales tienen atributos, a los cuales normalmente se les designa como los atributos de la personalidad. Sus atributos comunes son la capacidad, el nombre, el domicilio, el patrimonio y la nacionalidad, y las personas físicas tienen además el atributo del estado civil.

En cuanto a la capacidad si entendemos que el condominio esta constituido por personas físicas que son los propietarios y estos gozan de capacidad y que tienen un objeto, naturaleza y fin en común que es conservar las áreas comunes.

Por lo que hace al patrimonio el condominio en sí constituye el patrimonio de dicha entidad jurídica específicamente el patrimonio que tutela la representación legal del condominio son las áreas comunes de este.

Denominación o Razón Social: al momento en que se constituye un condominio se le estipula un nombre si es que no lo tiene por lo que si se cumple con este atributo, ejemplo, Edificio Tauro o Condominio Aljibe, etc.

Domicilio, el artículo 33 del Código Civil para el Distrito Federal señala que "las personas morales tienen su domicilio donde se halle establecida su administración". Y en el caso el condominio siempre va a tener una administración ya sea interna o externa y por ende el domicilio de esta será la que cumple con el atributo de domicilio.

En cuanto a la nacionalidad vamos a partir que se da donde se constituye un edificio, local o terreno al régimen de propiedad en condominio se encuentra sujeto en este caso a las Leyes mexicanas y del Distrito Federal y aunque sus dueños sean extranjeros el condominio estará en el país por la simple naturaleza de las cosas.

En virtud de lo anterior ¿podríamos decir que el condominio puede ser persona moral?

- El inicio de su personalidad de las personas morales es diferente en función del tipo de cada una de ellas.

Las personas morales de naturaleza privada podemos decir que tienen personalidad jurídica cuando una vez constituidas han sido inscritas en el Registro Público correspondiente.

En este contexto el condominio obtendría su personalidad jurídica una vez que se constituye y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y se completaría dicha personalidad una vez que la Procuraduría Social para el Distrito Federal le otorgue su registro al administrador (ya que este surte efectos contra terceros) y le autorice su libro de actas de asamblea (que tiene plena validez jurídica).

- La representación legal del condominio

*En este caso si el administrador comparece a Juicio ostentándose con la personalidad del representante del condominio si este no es persona física ni moral luego entonces no existe por lo que podría ser objeto de impugnación dicha personalidad por falta de legitimación procesal.*

Cuestionada la existencia de una persona; si se trata de una persona física, obviamente se tiene que exigir la comparecencia personal de la misma exhibiendo su acta de nacimiento y una identificación oficial; si se trata de una persona moral, se tiene que acreditar su legal constitución y que se han cumplido los requisitos exigidos para que el ordenamiento jurídico la reconozca como persona moral.

En el caso del condominio la persona tiene que acreditar su personalidad con el acta de asamblea donde haya sido nombrado administrador ya sea que conste en el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal o en el acta de asamblea protocolizada ante Notario Público y su registro emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Del análisis que hicimos de la persona como sinónimo de representación encontramos que la el administrador del condominio es el representante legal del mismo por lo que hace a las áreas comunes.

Como dijimos, la representación es la facultad que tiene una persona para obrar en nombre y por cuenta de otra.

Y existe dicha Representación porque:

1. La ley determina la representación y por consiguiente las facultades del representante (administrador general del condominio);
  2. Siempre es una representación directa, es decir, el representante (administrador general del condominio), da a conocer que obra en nombre y por cuenta de otros o que actúa administrando bienes ajenos porque es nombrado por los condóminos en asamblea, y
  3. Los representantes no pueden delegar su cargo, y tampoco están facultados para otorgar poderes. Dentro de las facultades que le confiere al administrador del condominio el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ninguna fracción señala la autorización para que el administrador pueda conferir poderes para delegar sus funciones, por lo que será la asamblea de condóminos la que en todo caso autorizará el otorgamiento de algún poder a un tercero.
- La personalidad como sinónimo de representación

Una vez señalado el concepto de personalidad como sinónimo de representación y habiendo indicado en qué consiste ésta y sus tipos, podemos concluir que cuando el Código Prpcesal Civil establece que se puede oponer la excepción de falta de personalidad, se está refiriendo a la falta de representación bien sea legal o voluntaria.

Por consiguiente, cuándo las partes en juicio objetan la personalidad, ello significa, que impugnan la representación de quien comparece por otro, motivo por el cual, lo que el Juez debe examinar es dicha representación.

Ahora bien, el análisis de la representación se debe hacer examinando el testimonio del instrumento exhibido en el juicio, donde conste el otorgamiento del poder, y dicho examen debe versar en cuanto al fondo y a la forma.

En cuanto a la forma tenemos que para que el administrador pueda ejercer su cargo tiene que haber sido nombrado por acta de asamblea general misma que tendrá que estar asentada en el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal o protocolizada ante fedatario Público siempre cumpliendo con los requisitos de convocatoria y que los condóminos acrediten su personalidad con el documento que los acredite como dueños para efecto de que puedan comparecer a asamblea y ejerciten su derecho de voz y voto.

Y para el efecto mencionare el procedimiento en la Procuraduría Social para solicitar el registro de administrador.

La Ley nos señala los requisitos para la celebración de la asamblea donde se va a nombrar al administrador desde la convocatoria hasta la expedición de su registro y aquí encontramos el primer paso y es que se requiere de un 25% de los condóminos para convocar y hacer la solicitud a la Procuraduría Social para que intervenga nombrando un representante del condominio para que realice dicha gestión y para lo cual la Ley exige que sean propietarios o que acrediten su propiedad, y si no se cumple con este requisito puede ser objeto de nulidad el nombramiento que posteriormente se haga.

En este caso hay muchos condominios que se encuentran en estado irregular ya que en algunos casos no han realizado los trámites de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de su propiedad, o se encuentran en

arrendamiento y para que el arrendatario pueda comparecer a asambleas necesita estipularlo en el contrato de arrendamiento como lo señala la Ley o en otros casos no han terminado de pagar su crédito y no cuentan con título de propiedad o tienen sus departamentos prestados.

Y este punto afecta directamente en la celebración de las asambleas, pues tenemos que estos condóminos que no acreditan su propiedad son los que determinan al votar respecto a la administración y asuntos generales del condominio.

- El problema que se plantea es en razón a la personalidad jurídica del administrador y es que en efecto hasta esta reforma de 1998, se replantea la organización del condominio y es que se dice replantea porque desde la Ley de 1972 o anteriores se señala que en el condominio debe haber un administrador y que debe ser nombrado por una asamblea.

Lo que la deficiencia de la Ley nos ocasionaba es que había que buscar la forma en que se asentaría dicho nombramiento.

En muchos condominios se constituyeron asociaciones civiles con el fin de poder llevar a cabo la administración, expedir recibos por las aportaciones recabadas y para realizar las gestiones legales, esta figura sobre todo se utilizó en los condominios que tienen recursos económicos, pues no así se daba en los condominios de interés social; los cuales regularmente son financiados por el INFONAVIT o el FOVISSTE u otras instituciones quienes administran el condominio hasta que sea totalmente entregado a los dueños de los condominios, administración que realmente no se lleva a cabo y como consecuencia de ello al tiempo en que el condominio puede ser administrado por los dueños ya se encuentran en un estado de deterioro muy avanzado por lo que entonces tienen que acudir al gobierno para que les de apoyos para su mejoramiento.

Y dada la falta de personalidad, se mezclaron otras figuras como los comités vecinales los cuales no deben tener ninguna injerencia en el condominio mas que en todo caso como medio para hacer llegar recursos del gobierno en algunos conceptos para el condominio.

A partir de 1972 se utilizó el libro de actas para el condominio que era autorizado por la Dirección Jurídica y de Estudios Legislativos del Gobierno del Distrito Federal y el cual la gran mayoría de los condominios no tienen.

En algunos condominios o en su mayoría se llevan a cabo las asambleas en hojas blancas o de un cuaderno y se recabaron las firmas de los condóminos en las mismas; los cuales para efectos de llevar a cabo la administración si funcionan pero carecen de valor jurídico para efectos legales a menos que se haya protocolizado dicha acta de asamblea donde el fedatario para hacer dicha protocolización debe cerciorarse de que se hayan los requisitos de Ley para la celebración de la misma y de que los nombramientos también se encuentren conforme a la Ley

Solo en algunos casos y sobre todo en los condominios con recursos económicos se protocolizaban las actas de asamblea, y estas si tiene valor jurídico ya que pasan por la fe del Notario Público.

En todos los casos se daban vicios en la celebración de las asambleas , ya que culturalmente los condóminos manifiestan gran apatía por asistir a las mismas, por lo que se llevan a cabo con la asistencia de los que se encuentren, lo cual es legal pero muchas veces dichos condóminos o son morosos o son arrendatarios o tienen una posesión del condominio diferente a la calidad de dueño.

Y uno de los problemas señalados anteriormente es de los más graves que es la morbosidad que se da de manera reiterativa por algunos condóminos

que dejan la responsabilidad y el peso de los gastos en los condóminos que si cumplen con su pago.

Problema que finalmente recae en la plusvalía del condominio pues el deterioro del mismo hace que disminuya su valor y los servicios sean disminuidos, otro problema que se presenta muy común es la invasión de áreas comunes.

Y es que la Ley ha sido clara en el sentido de que las aportaciones son obligatorias dado que es una obligación que se contrae al momento de manifestar la voluntad de constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio, que como se dice es voluntario, y este es un punto que hay que tratar ya que en el condominio no sabe la trascendencia de constituirse voluntariamente bajo el régimen de propiedad en condominio y es que en este caso los gastos comunes caen en los propietarios del condominio y ya no son a cargo del afectado , ya que a este le corresponden solamente los servicios públicos como agua, luz básicamente.

Ahora bien, la reforma de 1998, que le dio más facultades a la Procuraduría Social para dirimir las controversias en los condominios fungiendo como instancia básicamente conciliadora, vino a poner en relevancia el tema de los condominios y como intención del legislador, también para regularizar la representación legal del condominio fue muy positiva, sin embargo el atraso en esta cuestión traía una serie de irregularidades muy arraigadas y que hoy en día siguen obstaculizando dicha regularización.

Situaciones como administraciones arraigadas y que fueron formando cotos de poder y fueron politizando la dinámica de los condominios y unidades habitacionales que lejos de traer beneficios a la propiedad de los condóminos, sirvieron como trampolín para algunos organizadores para ascender a cargos públicos o políticos.

Hay un gran número de condominios que no llevan un historial de los estados de cuenta de la administración, lo cual es una causa que afecta mucho al condominio pues todas las aportaciones que no han ingresado o los gastos erogados quedan en el anonimato.

Hay otros condominios que ni siquiera han celebrado una asamblea y se administran de manera muy irregular y en este caso son menos los condóminos que aportan al condominio.

Hay que recordar que el órgano supremo del condominio es la ASAMBLEA; y en este caso también esta puede acordar que las áreas comunes se pueden privatizar modificando la estructura (acta constitutiva) del condominio siempre y cuando no afecte la estructura ni la ponga en riesgo.

Hay condominios donde en efecto se ha acordado que los dueños que han invadido áreas comunes se hagan dueños de las mismas y en este caso han tenido que pagar al condominio el valor de dichas áreas, este valor se hace por medio de un avalúo practicado por perito autorizado y se integra a la caja del condominio ya sea para ser utilizado para una mejora o para ser guardado en el fondo de reserva.

Siempre se tendrá de acuerdo a la Ley que inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio dicha modificación, lo que causará los impuestos de Ley que tendrán que ser abiertos tanto por el adquirente como por el condominio en general.

Ahora bien, el Código Civil nos señala que nadie esta obligado a vivir en copropiedad sin embargo hay que recordar que quien adquiera una propiedad bajo el rubro del Régimen de Propiedad en Condominio se obliga a las consecuencias jurídicas de éste ya que además es en forma voluntaria.

Es así que el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la copropiedad y nos remite a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Una vez convocada en términos de Ley la asamblea y entregada la convocatoria a todos los condóminos con siete días de anticipación mínimo se llevará a cabo esta con o sin la asistencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal quien en el caso fungirá solo como observadora de que dicha asamblea se lleve a cabo conforme a derecho o ante la presencia de un fedatario público.

En dicha asamblea se tratarán los puntos para la que fue convocada:

Nombramiento de administrador y comité de vigilancia

Fijar la cuota de mantenimiento y administración

Establecer una cuota para el fondo de reserva

Asuntos Generales.

Por lo tanto y una vez que se ha celebrado la Asamblea en términos de Ley y que son muy específicos donde se ha nombrado al administrador general del condominio, éste es el representante legal de este y una vez que obtiene su registro emitido por la Procuraduría señalada dicha personalidad es oponible ante terceros.

Es aquí donde empezaremos a analizar la representación legal del condominio y los problemas que existen en torno a ella y proponer las reformas adecuadas para prevenir dichos problemas y solucionar los ya existentes.

La Ley señala en el artículo 43 las obligaciones del administrador del condominio quien es el representante del mismo y al respecto cabe aclarar que ¿es representante del Condominio o de los Condóminos?.

Del estudio que hemos realizado de la persona y esta como representación tenemos que el condominio no es persona física ni moral.

Por lo que debemos limitarnos a que es una representación legal aunque a veces si puede hacer valer un derecho y cumplir con una obligación.

En el primer caso hace valer su derecho cuando comparece a Juicio el administrador como representante de los condóminos a cobrar las cuotas de mantenimiento y administración o pedir el respeto de una área de uso común.

Y en el otro aspecto al hacer enajenaciones respecto al condominio derivados de la copropiedad cumple con el impuesto fiscal por lo que hace a dicha operación.

También puede ejecutar actos de comercio en el caso de adquirir o aumentar su propiedad o en el caso del arrendamiento de una parte del mismo condominio por ejemplo: las paredes para anuncios publicitarios, los estacionamientos o los locales que son contemplados en las áreas comunes que de en arrendamiento el condominio en el caso de contratar servicios con empresas privadas o inclusive en el caso de contratar el servicio de un administrador externo.

En los Juzgados hemos tenido la experiencia de que los condóminos se hagan representar con administraciones fuera de la Ley con actas de asamblea apócrifas o de alguna manera manipuladas y dada la carga de trabajo de la mayoría de los Juzgados muchas veces es imposible que el Juez se cerciore de tal situación o cuando acuden al Notario Público este confía en la buena fe de los condóminos en haber celebrado su asamblea en términos de Ley por lo que reitero mi sugerencia de que se hagan tribunales especiales para los condominios donde los Jueces y el personal en general del Juzgado se especialice en esta materia.

Ya observamos que el administrador del condominio no es representante de una persona moral sino que es representante de una forma de representación dada por la Asamblea General de Condóminos que es un órgano supremo del condominio.

Hay muchos actos que el Administrador como representante del Condominio realiza pero siempre hay que recordar que no son a título personal sino por mandato de Ley o de la Asamblea General o el reglamento del condominio.

Aunque existe el Juicio de Nulidad para el caso de que la asamblea no se haya celebrado en términos de Ley o quien funge como administrador esta impedido para ejercer dicho cargo por ser condómino moroso sería muy importante que el Juez o Fedatario Público sea mas estricto en revisar dicha personalidad y eso evitaría muchos procesos que lo único que provocan es que se continúe con el deterioro del condominio.

Uno de los problemas mas graves en este país es que no se aplica la Ley debidamente en muchos casos y dada la naturaleza del Condominio que yo la pondría a continuación de la Institución Jurídica de la Familia sería, que se aplicara debidamente y se convocara mas a la ciudadanía para regularizar sus propiedades y la representación de los condominios.

El que los ciudadanos conozcan la Ley que los rige en cuanto a su propiedad y cuenten con asesoría legal para su organización es tarea que hay que emprender de inmediato.

La ley se ha ido reformando para que exista un marco jurídico eficaz para esto.

La representación legal del condominio nos ha llevado a estudiar y analizar las diversas materias que se trataron en capítulos anteriores.

El objetivo de este análisis es llevarnos a entender cual es la importancia de la representación legal del condominio y la trascendencia que ha tenido esta figura en los últimos tiempos y la que tendrá en un futuro no muy lejano.

En efecto, una vez llevada a cabo la asamblea general ordinaria de nombramiento de administrador general, el único que tiene la *representación* legal del condominio (hablando de áreas comunes), es el Administrador General.

Es importante recalcar que solo aquel administrador que fue nombrado por asamblea general ordinaria de acuerdo con la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, será la única persona que tenga la personalidad jurídica para representar a los condóminos y actúe en nombre de ellos ante las instancias administrativas o judiciales, ya que de no contar con los requisitos numerados a continuación la autoridad administrativa o judicial no deberá de admitir su denuncia, queja o demanda sino hasta que regularice dicha personalidad jurídica; es decir:

- a) Mediante convocatoria firmada por el 25% de los condóminos como mínimo, que estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva;
- b) Que la asamblea se celebre con los condóminos convocados y que estén presentes en la tercera convocatoria y al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva y los que se encuentran presentes pero no estén al corriente en el pago de sus cuotas se les notifique de tal circunstancia y se les suspenda su derecho a voto de acuerdo a la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.
- c) Que la asamblea se asiente en el libro de actas autorizado previamente por la Procuraduría Social del Distrito Federal artículo de la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal

- d) Que cuente con su registro de administrador expedido por la Procuraduría Social del Distrito Federal de conformidad con el artículo de la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal
- e) En su caso, que haya protocolizado el acta de asamblea ante Notario Público del Distrito Federal.

Lo anterior nos evitaría un gran número de problemas ya que de contar con la documentación que compruebe que se llevó a cabo el procedimiento señalado por la Ley para el nombramiento del administrador los Jueces tendrán la facilidad de contar con las pruebas necesarias para llegar al esclarecimiento de la verdad.

### **3.2. LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR**

El artículo 43 de la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal señala las facultades del administrador del condominio, sin embargo cabe precisar que dichas facultades del administrador tienen que ser previamente votadas en asamblea de condóminos, ya que el administrador no se manda solo, tiene que convocar a asamblea por ejemplo:

- Para promover los procedimientos necesarios para actuar en contra de los condóminos que incumplen con la Ley o el reglamento del condominio.
- Para modificar la entrada del edificio cambiando a puerta automática del estacionamiento la reja que existe en la entrada, etc.

No es necesario que se otorgue poder específico ante notario público ya que si el acta de asamblea obra en el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social para el Distrito Federal ya es un documento público con pleno valor probatorio y al ser nombrado el administrador general este tiene poder para pleitos y cobranzas.

### **3.3. EL REGISTRO DE ADMINISTRADOR EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA SOCIAL**

Aunque existe este registro, creemos que no se le ha dado la importancia debida ya que en un principio; para que un administrador pueda obtener el registro necesita acreditar que se llevó a cabo la asamblea donde fue nombrado y que dicha asamblea se llevó a cabo en términos de Ley, es decir conforme a derecho.

### **3.4. LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO CIVIL**

Finalmente quiero concretizar en este párrafo, con los documentos base de la acción para poder acudir a una autoridad administrativa o judicial a interponer una denuncia, queja o demanda tratándose de asuntos que versen sobre el condominio.

La convocatoria:

Es el documento por el cual se invitará a los condóminos a tratar los temas específicos de interés para el condominio.

El libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal:

Es el documento mas importante para llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad ya que es donde los condóminos van a manifestar su voluntad al celebrarse la asamblea donde van a resolver los problemas del condominio o donde van a proponer nuevos proyectos que ayuden a mejorar este.

El registro de Administrador que expida la Procuraduría Social para el Distrito Federal:

Es el documento que va a servir para acreditar la personalidad del Administrador y con el cual se garantiza que este se encuentra en funciones dentro del año que marca la Ley para su ejercicio o por otro consecutivo si así lo decide la Asamblea de condóminos.

Puede protocolizarse el libro de actas ante Notario Público, ya que muchas veces ante las diversas instituciones como son las financieras requieren de protocolo para abrir una cuenta de cheques o de inversión; sin embargo el Fedatario Público deberá cerciorarse de que la asamblea que se va a protocolizar haya sido celebrada en términos de la Ley y que contenga los documentos necesarios como lo es la convocatoria, el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal y el registro de administrador expedido por la misma Institución, así como deberá verificar si fueron notificados en el momento de la asamblea los condóminos que no tienen derecho a voto por no estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y si el condómino que va a ser nombrado administrador en el momento de la asamblea esta al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento.

Pero hay varios problemas que se presentan al no considerarse a la Asamblea de Condóminos una persona moral o física, como por ejemplo que no se puede expedir el Registro Federal de Contribuyentes y por lo tanto no se puede dar de alta al condominio o a la Asamblea de Condóminos como patronos en el Seguro Social para asegurar a sus trabajadores, tampoco pueden proporcionar el Registro a la Compañía de Luz y Fuerza y por lo tanto no se pueden elaborar los contratos para las áreas comunes, no puede expedir el Condominio facturas ni recibos fiscales de los productos o servicios que solicite, etc.

Lo anterior se regularía con el simple hecho de que se considerara a la asamblea de condóminos como persona moral que tiene como finalidad representar los intereses de los condóminos que es su propiedad o la parte

alícuota que les corresponden de las áreas comunes, similar a una Asociación Civil y mejor aún que esta la Asamblea de Condóminos si tiene un fundamento no ficticio que son las áreas comunes en cambio las Asociaciones se basan en ideas como objeto para su formación.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Consideramos que la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, es la Ley que ha evolucionado más en toda la república por lo que deberían de celebrarse convenios con las Instancias correspondientes en las grandes ciudades del país y las que estén en desarrollo para efecto de que cuenten con una Ley evolucionada que se anticipe a los problemas que surgen con el tiempo y el crecimiento de la población.

**SEGUNDA:** El Régimen de Propiedad en Condominio ha evolucionado de manera importante sobre todo en las últimas décadas, lo cual me parece natural porque han sido estas últimas décadas donde se ha dado la explosión demográfica no solo en México, sino en el mundo, y como consecuencia de esto, así como los acontecimientos dados en algunos países en especial, ha sido necesario que exista esta figura jurídica del condominio y un ordenamiento legal que la regule.

**TERCERA:** Después de lo expuesto, podemos ubicar al Régimen de Propiedad en Condominio dentro de las ramas del Derecho Privado, teniendo sus orígenes en el Derecho Civil para posteriormente, ser regulada por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual no resulta satisfactoria en razón de que se siguen aplicando las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo que desde mi punto de vista origina a proponer que para dar la debida independencia a esta Institución y no regrese a ser regulada por el Código Civil y de Procedimientos Civiles, se deberían crear tribunales especiales en esta materia y que tengan las facultades de órgano Jurisdiccional para efectos de que las resoluciones que se emitan tengan la fuerza coercitiva necesaria para ejecutarlas y de esta manera evitar la duplicidad de funciones entre la Procuraduría Social y el Tribunal Superior de Justicia además de que en buena cantidad disminuiría la carga de trabajo para los Juzgados de Primera Instancia y de Paz.

**C U A R T A:** De aplicarse lo señalado en la conclusión anterior, se crearían Juzgados como los Juzgados de arrendamiento que en un principio se crearon en gran cantidad y fueron disminuyendo su carga de trabajo por lo que se redujeron a los que hay hoy en día y lo que sucede es que también la Ley respecto al arrendamiento se ha modificado y ha sido mas eficaz.

**Q U I N T A:** Lo antes establecido puede darnos la pauta para pensar que esto no es posible, sin embargo hay que recordar que muchos de los problemas de arrendamiento se resolvieron con la constitución de más viviendas al régimen de propiedad en condominio y luego entonces los problemas de mora en renta se convirtieron en mora de cuotas de mantenimiento, por lo que además, como lo vimos en la exposición de motivos de la reciente reforma a la Ley en estudio, en el Distrito Federal existen alrededor de 2'300,000 viviendas de las cuales aproximadamente el 50% se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y se espera que en un futuro no muy lejano la mayoría de los habitantes de esta gran ciudad habitarán en este tipo de inmuebles, por lo que el tener tribunales especiales ayudaría en gran manera a resolver y prevenir los problemas en los condominios.

**S E X T A:** Tratando de hacer más específica nuestra propuesta y en razón, que como ya existen Juzgados de Paz en cada circunscripción delegacional para atender los asuntos de cuantía menor también se crearan dos juzgados mas en cada circunscripción delegacional que atienda meramente asuntos de los condominios, y estas oficinas desconcentradas podrían ser las que ahora ocupa la Procuraduría Social del Distrito Federal ya que debemos recordar que la organización de condominios, así como servir de autoridad ante los mismos, es solo una de sus múltiples funciones, y que ha dejado de atender asuntos primordiales como lo es la queja ciudadana contra las autoridades administrativas que es otra de sus funciones.

**S É P T I M A:** En relación, a los conceptos de propiedad y copropiedad encontramos que el régimen de propiedad en condominio los amalgama en una sola figura Jurídica, ya que cada propietario es dueño de una unidad exclusiva de la propiedad, y si bien tiene que apegarse al uso específico de la misma, lo que señale el reglamento del condominio y la asamblea de condóminos, solo el tiene ingerencia sobre la misma y puede gozar hacer uso y disponer de ella, pero también es copropietario por lo que respecta a las áreas comunes del condominio por lo cual se tiene que apegar a los ordenamientos legales que regulan la copropiedad y es lo que da origen a esta figura, pues la necesidad de compartir áreas tales como corredores, escaleras, patios, jardines, azoteas, incluso calles, son producto de una sobre población que impera en las grandes ciudades, así como la inseguridad y esta es una alternativa de solución a estos problemas.

**O C T A V A:** Como vemos la mayoría de las partes de un condominio que son consideradas como áreas comunes son necesarias para el uso de las unidades de propiedad exclusiva, en este caso concluimos en que no puede existir condominio sin áreas comunes ni unidades de propiedad exclusiva que se sirvan de ellas.

Debe considerarse que las áreas comunes siempre serán para uso general de todos los condóminos por lo que en ese sentido se ven en la obligación de contribuir para su mantenimiento y renunciar a sus intereses particulares sobre las mismas pues por ejemplo el dueño de un lugar de estacionamiento no puede convertir en jardín el área que le corresponde al no tener un vehículo que estacionar.

La Ley define lo que son las áreas y bienes comunes pero no define a la propiedad exclusiva.

**N O V E N A:** Por lo que respecta a la Representación es de mencionarse que se contemplan tres formas de esta, la voluntaria, legal y orgánica, ubicando al

condominio en la representación legal, pues la Ley señala como debe de nombrarse al representante del condominio y se aclara que el representante legal de condominio es el administrador general quien representa a los propietarios de cada unidad exclusiva pero solo por lo que hace a las áreas comunes; es decir por lo que hace al pro-indiviso que a cada uno le corresponde.

Esta representación tiene que cumplir con las formalidades que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala de lo contrario sería una representación con vicios de forma lo cual traería como consecuencia la nulidad de esta.

**D É C I M A:** La representación legal del Condominio como lo señalamos anteriormente tiene que cumplir con los requisitos que la Ley señala y aquí entraremos al problema que se plantea:

Si bien existe la representación legal del condominio que se encuentra regulada por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, nos encontramos con que existen otras formas con las que en muchos casos los condominios se hacen representar, como lo son, las administraciones convencionales que se dan en rotación por periodos cortos donde los propietarios están mas relacionados con los problemas del condominio pero que en la mayoría de los casos no llevan una documentación al corriente ni cuentan con los documentos necesarios para proceder legalmente ante cualquier instancia, o también constituyen asociaciones civiles con fines de administración de condominios, las cuales además se encuentran contempladas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y esta forma legal de constituir la administración del condominio en muchas ocasiones sustituye a la representación regulada por la Ley de Propiedad en Condominio pues hay que recordar que la Asociaciones Civiles tienen su propia forma de regulación, sin embargo esta forma ayuda a que se mantengan administraciones eternas que nunca son removidas.

**DÉCIMA PRIMERA:** Lo anterior nos hace ver que si existe un problema en cuanto a la representación del Condominio pues al constituirse de manera convencional o como Asociación Civil nos desvía del propósito fundamental y que tuvo énfasis en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, y que a final de cuentas no ayuda al condominio a terminar con sus problemas.

Uno de los problemas mas graves del condominio es que no se le considera ni persona moral ni física, básicamente por no estar contemplada en la Ley, pero aquí la cuestión es, porqué si cumple con los requisitos de una persona moral y se constituye de personas físicas y si cumple con los demás requisitos de las personas no se contempla en la Ley como tal.

**DÉCIMA SEGUNDA:** La propuesta entonces es, que se considere a la Asamblea de Condóminos que es el órgano supremo del condominio como persona moral desde la Ley de Propiedad en Condominio y que se agregue dentro de las personas morales sin fines de lucro en la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Esto evitaría muchos problemas y facilitaría mucho las gestiones de la administración, ayudaría mucho a los condominios de interés social pues ya no tendrían que hacer el gasto de constituir una asociación civil para poder realizar los trámites donde se requiere el Registro Federal de Contribuyentes ya sea para abrir una cuenta bancaria o dar de alta a algún trabajador que preste sus servicios al condominio.

Además cabe precisar que solo el condominio tiene derecho a reclamar del pago de las cuotas de mantenimiento y administración pues los condóminos tienen la titularidad de ese derecho, en cambio la asociación civil al no ser propietaria de las áreas comunes solo por mandato especial podría instaurar demandas en contra de los condóminos morosos.

Si se toman en cuata estas propuestas habría un notorio avance en la materia que se estudia, pues la infraestructura existe, solo es cuestión a aplicar

critérios que ajudem a resolver mais eficazmente os problemas de los condomínios que es un tema de interés general para nuestra sociedad que cada día esta mas proclive a habitar o laborar en inmuebles bajo este régimen.

## BIBLIOGRAFÍA

- A. Esmein. *Cours Elementaire d'histoire du droit francois*. 2ª edición, Ed. Lacroix, Paris, Francia, 1986.
- ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, 3ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000.
- ARELLANO GARCÍA, Carlos. *Práctica Forense Mercantil*. 10ª edición, Ed. Porrúa, México, 2002.
- AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*. 2ª edición, Ed. El Colegio de México, México, 1992.
- BANDERA OVALARIA, José. *La Propiedad Horizontal o Propiedad por Pisos*. 2ª edición, Ed. Oxford, México, 2000.
- BATLE VÁZQUEZ, Manuel. *El Derecho de Propiedad*. 3ª edición, Ed. Themis, España, 1992.
- BECERRA BAUTISTA, José. *El Proceso Civil en México*. 20ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001.
- BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 18ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001.
- BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 18ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001.
- CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. *La Multipropiedad*. 2ª edición, Ed. Reus, España, 1995.
- CASTÁN TOBEÑAS, José, *Instituciones de Derecho Civil*, 6ª edición, Ed. Themis, España, 1990.

- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes y sucesiones. Vol. II. 16ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil. 7ª edición, Ed. Porrúa, México, 1998.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano. 10ª edición, Ed. Esfinge, México, 1995.
- GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 3ª edición, Ed. Porrúa, México, 2001.
- GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio. 6ª edición, Ed. Porrúa, México, 1999.
- GUZMÁN ARAUJO, Gerardo, El Condominio. 2ª edición, Ed. Trillas, México, 1998.
- LÓPEZ HERNÁNDEZ, Eutiquio. Derecho Procesal. 2ª edición, Ed. Porrúa, México, 1998.
- OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 4ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Representación, Poder y Mandato. 9ª edición, Ed. Porrúa, México, 1996.
- PLANIOL, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil Francés. 2ª edición, Trad. de José María Cajica, Ed. Cajica, Puebla, México, 1990.
- RINCÓN y MIRANDA, Manuel. Tratado de Legislación, de edificios y construcciones. 3ª edición, Ed. Ejea, México, 1997.

RIPERT Y BOULANGER. *Trité Élémentaire*, 5ª edición, Ed. Oxford-Français, Francia, 1988

ROCCO, Hugo. *Derecho Procesal Penal*. 2ª edición, Trad. de José María Cajica Ed. Cajica, Puebla, México. 1990.

RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. *Fideicomisos y Condominios*. 3ª edición, Ed. Jus, México, 1997.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil Mexicano*. T.I. 13ª edición, Ed. Porrúa, México, 2003.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. T.III. 2ª edición, Ed. Porrúa, México, 1995.

VELASCO, Gustavo Ramón. *Derecho Civil*. 2ª edición, Ed. Ejea, España, 1998.

## LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, México, 2004.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, 2004.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, 2004.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, 1998, 2000 y 2003.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*. T. P-Z. 10ª edición, Ed. Porrúa, México, 2000.

Diccionario Jurídico 2002, Desarrollo Jurídico Copyright 2000, Todos los Derechos Reservados, DJ2K.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T.IV. 10ª edición, Ed. Dris-Kill, Argentina, 1998.

### **OTRAS FUENTES**

Informe de gestión 1997-2000 de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

El Periódico LA UNIDAD de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Revista Mexicana de Derecho, Colegio de Notarios, 2ª edición, Ed. Mc. Graw-Hill, México, D.F. 2001.