



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO
TIPO DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD DE
BIENES INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A O

VÍCTOR MANUEL REYES CRUZ



MÉXICO, D.F.

2005.

m349187

Este trabajo está inspirado por Nancy y Cristina,
que son la esperanza del futuro.
E a la fine OPUS DEI.

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

NOMBRE: Victor Manuel
Renes Cruz

FECHA: Octubre 20, 2005

FIRMA: [Signature]



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO SEMCIV/21/06/05/30

ASUNTO: Aprobación de Tesis

SR. ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .


El alumno VICTOR MANUEL REYES CRUZ, elaboró en este Seminario bajo la asesoría y responsabilidad del Lic. Iván Lagues Alarcón, la tesis denominada "NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO TIPO DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL" y que consta de 158 fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, D.F. 21 de Junio de 2005


LIC. LUIS GUSTAVO ARRATIBÉL SALAS
Director del Seminario

LGAS'egr.

LIC. IVÁN LAGUNES ALARCÓN

Cd. Universitaria a 17 de Mayo de 2005.

Lic. Luis Gustavo Arratibel Salas

Director del Seminario de Derecho Civil
Facultad de Derecho de la UNAM.
Presente.

Distinguido maestro:

El alumno de la Facultad de Derecho, **Victor Manuel Reyes Cruz**, elaboró bajo mi asesoría su Tesis de Licenciatura con el título **"NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO TIPO DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL"**, habiendo registrado previamente dicho tema en ese Seminario a su digno cargo.

El referido alumno ha concluido su trabajo de investigación, mismo que he revisado cuidadosamente, encontrando que reúne los requisitos necesarios, lo cual hago de su conocimiento con fundamento en el artículo 21 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de la Facultad de Derecho.

Por lo anterior, someto el referido trabajo a su consideración para que en caso de ser aprobado por el Seminario a su digno cargo, el alumno continúe con los trámites reglamentarios para obtener su titulación.

Aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente



Lic. Iván Lagunes Alarcón

c.c.p. Victor Manuel Reyes Cruz

INDICE.

NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO TIPO DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

	Págs.
INTRODUCCIÓN.	4
CAPÍTULO I.	
LA COPROPIEDAD.	
-CONCEPTO GENÉRICO.	9
-NATURALEZA JURÍDICA.	10
-TIPOS DE COPROPIEDAD.	18
CAPÍTULO II.	
COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.	
-ANTECEDENTES HISTÓRICOS.	21
-REGULACIÓN ACTUAL DE LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.	28
-EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN CONDOMINIO EN EL D.F.	37
-REGLAMENTACIÓN DEL CONDOMINIO EN EL D.F.	50

CAPÍTULO III.

SEMEJANZAS ENTRE LA COPROPIEDAD,
EL CONDOMINIO Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

-PRINCIPALES SEMEJANZAS.	69
-ELEMENTOS COMUNES FAVORABLES A LA EXPEDICIÓN DE UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.	78

CAPÍTULO IV.

PROYECTO DE NUEVO REGLAMENTO
PARA LA ADMINISTRACIÓN INTERNA DE
LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES PARA EL D.F.

-CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN DE DICHO REGLAMENTO A PARTIR DE UN REGLAMENTO CONDOMINAL APLICABLE EN EL D.F.	84
-NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN INTERNA DE LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D. F.	98
-CONVENIENCIA PRÁCTICA Y LEGAL DE LA EXPEDICIÓN DE DICHO REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.	102

CONCLUSIONES.	106
---------------	-----

BIBLIOGRAFIA.	109
---------------	-----

APÉNDICES "A" Y "B".	112
----------------------	-----

INTRODUCCIÓN.

El ancestral problema de compartir, es la razón primaria, por la cual dos o más sujetos que son titulares, a la misma vez, de una cosa determinada y concreta, como lo es un bien inmueble, se ven enfrentados, en cuanto a la convivencia, y en un sentido más práctico, en cuanto al goce y disfrute de un bien inmueble, que es el punto medular de esta tesis.

Lo anterior, presenta en su primaria expresión, el problema concreto que intentaré enfrentar en este trabajo de titulación; no tiene para muchos gran relevancia si dos personas, o más, pelean o debaten para obtener el respeto a su derecho de goce, respecto de un inmueble, pues el problema no se ha enfrentado, ni analizado en forma detallada, lo que nos lleva a ignorar las graves consecuencias que acarrea la falta de tolerancia entre gente con una cosa en común, la propiedad de una casa, departamento, terreno, edificio, local comercial, bodega o cualquier otro inmueble del tipo que pudiera imaginarse.

Existe en toda persona el más básico instinto, que a la par del de conservación, nos impulsa a defender de la manera que sea necesaria, lo que sentimos nuestro, esto es, el derecho que se ejerce sobre una cosa, siendo la propiedad el rey de estos derechos, es, ese instinto, el que determina el comportamiento que desarrollamos cuando intentamos gozar de la cosa de nuestra propiedad y se encuentra frente a nosotros otro

sujeto que ostenta un derecho concurrente al de nosotros; ¿que sucede entonces?, sólo existen dos posibilidades, lograr la convivencia pacífica con quien ejerce un poder idéntico al nuestro, cualitativamente hablando, sobre un bien determinado: o bien, olvidar la tolerancia a que nos obliga la presencia de ese derecho similar al nuestro, y entonces comenzar con una pugna que no se sabe donde pueda terminar ni qué solución aplicará el *iudex*, que en su caso conozca de la misma; ésta segunda opción podría traer también consecuencias más graves, pues las situaciones teóricas, como la que planteo, frecuentemente llegan a extremos reprobables y ofensivos al régimen de derecho que debe imperar en la convivencia humana.

La primera de las opciones presentadas arriba, no es causa de conflicto, por lo que no representa interés para este estudio, es más bien, motivo de admiración y ejemplo de comportamiento humano, y motivo de envidia para quien vive en el tormento de compartir algo con un enemigo, que es en lo que frecuentemente se convierte su copartícipe en el derecho sobre cosa determinada y concreta.

El caso de la segunda opción, esto es, la falta de convivencia pacífica, es para mí, el punto de atracción, el objeto de estudio que dará razón, a este intento de crear una forma de redimir el absurdo comportamiento de quien no comparte por egoísmo, envidia, ambición o simples ganas de obtener ventajas no merecidas; en lo personal, ubico la fuente de éste comportamiento malvado y dañino, en la falta de educación y en la poco desarrollada inteligencia, que no permite ver, más allá de la primitiva forma de apropiación de las cosas, esto es, arrebatándolas de las manos de otro más débil o descuidado de lo que le es propio.

La aspiración primordial del hombre ha sido, el tener; tener es la razón de la vida, pero, no sólo tener en el sentido de detentar cosas

materiales, sino también objetos incorpóreos, como son, la salud, la felicidad, el amor mismo, derechos, respeto y otros igual de valiosos y deseables; encuentro en este deseo, virtud, como expresión del derecho natural de aprovechar las cosas que en este mundo están para darnos satisfacción de todas nuestras necesidades; pero siempre con observancia al límite que nos impone el respeto al derecho de los demás.

Cuando ocurre que por circunstancias, en muchos casos impensadas, nos encontramos compartiendo un derecho sobre un bien inmueble, en el caso concreto que nos ocupa, por lo general, optamos por la convivencia respetuosa, pacífica y cooperadora, pero existe la posibilidad de que, eventualmente, ésta convivencia se convierta en un caos, donde ya no se encuentra razón válida para actuar con tolerancia; aunque sabemos que previendo este caso la ley faculta a cualquiera de los copropietarios para pedir, aún en contra de la voluntad de los otros, la división o venta de la cosa para hacer cesar la copropiedad, fuente generadora de conflicto. Sin embargo, es poco frecuente, en la práctica, que se acuda a los recursos legales de la división o venta de la cosa común para conseguir la paz entre los participantes, ya que la ignorancia y muchas veces, la falta de recursos económicos, hacen inalcanzables las soluciones que plantea la ley.

Desgraciadamente, nuestra ley, en su estado actual, es vaga y general, en cuanto a la regulación de la copropiedad de inmuebles en el Distrito Federal, y esto lo afirmo porque de la lectura de la regulación aplicable, sólo desprendo algunos intentos de normar la convivencia colectiva en la copropiedad, refiriéndose a criterios generales de respeto y limitación en el actuar de los participantes, inspirada en el *ius prohibendi* romano; debemos considerar, que quien es copropietario, en el desarrollo de la vida diaria tiene necesidad de aplicar normas específicas, aplicables a la ocurrencia de los eventos, naturales a la especial relación que mantiene

con otras personas y en conjunto respecto de un inmueble; sé que los problemas, grandes o pequeños, que enfrentan los copropietarios, son solucionados gracias a la inteligencia y buena voluntad de los mismos, pero es impropio que las soluciones queden subordinadas a esas bondades.

Pero, ¿por qué conformarnos con lo que a medias la ley soluciona o intenta reglamentar?, ¿por qué depender del estado de ánimo que guarden cada uno de los copropietarios, para disfrutar de la cosa que nos pertenece en proporción a una medida intelectual?; encuentro actualidad en un dicho citado por Marcel Planiol¹, que en mi traducción del francés, dice: “quien tiene compañero, tiene amo”, y es cierto, pero no por las mismas razones que la doctrina expresa en relación con la copropiedad, al afirmar, que es una circunstancia de propiedad disminuida, que es un fenómeno jurídico y no una figura nueva, pues se considera que entorpece el tráfico comercial y distribución de la propiedad; y es que, estos hechos ocurren más que por la sola naturaleza de la copropiedad, por la falta de regulación adecuada; regulación que los legisladores no han promovido debidamente, pensando que la copropiedad debe desaparecer del elenco jurídico, idea que considero también como solución a los conflictos que surgen con relación a la pluralidad de propietarios sobre un solo bien, pero que no se ha puesto en práctica; lo que si ocurre como una situación presente y real, es la existencia de conflictos por razón de una insuficiente normatividad en materia de copropiedad.

Piense el lector, que abogo por un caso perdido, quizá, pero si el derecho tiene la misión primordial de regular la vida en sociedad, ¿Cómo desentenderse de la copropiedad?, definitivamente no es posible, lo que si

¹ Traducción Propia, Planiol, Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, t. I, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 4ª Edición, Francia, 1948, pag. 909.

es posible es dar la seguridad jurídica a todo copropietario, implementando un reglamento aplicable.

Es objeto de éste trabajo, ampliar la visión que todos tenemos de los problema en la copropiedad, y además, hacer ver al régimen en comento, no como un medio que entorpece el tráfico comercial, sino más bien como una manera de distribuir hasta su última expresión, el suelo y espacio necesarios para que las personas habiten en, la cada vez más saturada, superficie del Distrito Federal.

En su momento, fue el régimen de propiedad en condominio, lo que hizo voltear hacia una nueva opción y oportunidad a los urbanizadores, con la aprobación y colaboración de los juristas, en búsqueda del medio idóneo para dar habitación a quien carecía del mismo, pero, ¿Quién dice que la vieja figura de la copropiedad no puede contribuir al propósito habitacional?

Es notable como en el devenir histórico, la inteligencia ha sido el motor impulsor de la especie humana, así como su mayor arma de defensa, aún contra la naturaleza misma, para imponerse como la especie dominante, de ahí que con el uso de la inteligencia en esta tesis propongo expedir un sistema de regulación que dé beneficio y dignidad a la figura de la copropiedad de inmuebles pues considero que actualmente puede ser útil para ayudar a satisfacer la necesidad humana de la habitación, necesidad creada a partir de que el ser humano se volvió sedentario, y que no deja de evolucionar, a la par del desarrollo humano, que no se detiene y por el contrario parece ir más rápido cada vez y para comprobarlo, basta observar la multiplicación de habitantes en los centros urbanos, principalmente, y en todo lugar que cumpla con un mínimo de elementos para sostener la vida.

CAPÍTULO I.

LA COPROPIEDAD.

CONCEPTO GENÉRICO.

Existe un concepto legal al respecto dentro de nuestra legislación, dice el artículo 938 de nuestro Código Civil: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas", disposición que encierra, a nuestra consideración, los elementos esenciales para constituir la definición más accesible y clara.

La definición, que es acorde a la pronunciada por los autores más reconocidos, de los que nos gustaría mencionar a Marcel Planiol¹, que en nuestra traducción de su obra en Francés, dice: "Una cosa pertenece a varios propietarios, está en indivisión, es a la totalidad de la cosa que cada propietario tiene derecho y no sobre una porción determinada", luego, también mencionamos a Rafael Rojina Villegas², quien nos dice: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-

¹ Traducción Propia, Planiol, Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, t. I, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 4ª Edición, Francia, 1948, pag. 906.

indiviso, a dos o más personas, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.”, los antes autores afirman que el comunero tiene un derecho de propiedad de igual calidad en un consorcio de dueños, por la existencia de una cosa determinada o de un derecho, sujetos a esta clase de propiedad.

José Arce y Cervantes³, nos dice en forma más didáctica y localista: “Forma (o especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro C.c.), pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes (o partes alícuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que esta dividido, no es la cosa sino el derecho de propiedad (938). En consecuencia, ninguno de los copropietarios tiene la plenitud del dominio sobre la cosa.”, lo que deja claro las rasgos que distinguen en forma general, la copropiedad respecto de otras formas de propiedad.

NATURALEZA JURÍDICA.

Antes de analizar la copropiedad, debemos entender la comunidad, que es el género del que la copropiedad es especie, el concepto de comunidad en sentido lato es la cotitularidad de cualquier derecho, a diferencia del de copropiedad, que se refiere sólo al derecho de propiedad.

Por la naturaleza del presente trabajo, sólo analizaremos el concepto de copropiedad, que como ya hemos dicho antes, se refiere al derecho de propiedad.

² Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, Décima Edición, México, 2001, pag. 345.

³ Arce y Cervantes, José, *De los Bienes*, Editorial Porrúa S.A., 2ª Edición, México, 1994, pag. 61.

Ahora bien, debemos distinguir entre la copropiedad pro-diviso de la copropiedad pro-indiviso, la primera se refiere no a la cotitularidad de un derecho sino a la concurrencia de derechos independientes de propiedad sobre partes de la cosa unidas de manera permanente, es pues, circunstancia de hecho, consistente en la unión que forman las partes de la cosa y que pertenecen a distintas personas; en este caso no estaríamos hablando propiamente de copropiedad, ya que existe independencia de los derechos de los titulares, por lo que, no comparten un derecho, sino la coincidencia de que sus propiedades se encuentran unidas, formando una.

Consideramos que es de esta clase de copropiedad, de la que hablaban los Romanos, ya que pensaron que implicaba la división ideal del objeto al cual se aplicaba, nos dice al respecto Aldo Topacio Ferretti ⁴ “si bien el derecho de Roma no reconoce *ius in re* (derecho en la cosa) o “derecho real” –nombre acuñado por los comentaristas medievales- dentro del sistema de acciones que domina durante la era clásica se perfila claramente la *actio in rem*, acción que una vez concedida dentro del proceso formulario se erige en el medio típico de defensa o tutela del poder que –directamente- se pretende respecto de una cosa corporal *in commercium*. Hoy en día se admite la idea del “derecho subjetivo” o facultad ejercitable en el ámbito jurídico real respecto de una cosa corporal; En la mentalidad jurídica romana de la *era clásica* se entiende que se tiene un tal poder sobre una cosa en la medida en que se disponga de una *actio* (o más precisamente en el derecho de cosas, de una “*vindicatio*””, de donde se aprecia claramente que la concepción Romana se refería a la cosa, que era sobre la que se ejercía un poder, defendible de terceros por medio de las *actio* existentes, J.W. Hedemann⁵, expresa, al respecto: “hay una comunidad, pero está dividida en partes, si bien tales

⁴ Topacio Ferretti, Aldo, *Derecho Romano Patrimonial*, Editorial UNAM, México, 1992, pag. 27

⁵ Hedemann, J.W., *Derechos Reales*, vol. II, Talleres JURA, España, 1955, pag. 263

partes se hallan vinculadas unas a otras, y en la misma medida son inseparables”, en concordancia a la idea de división ideal de la cosa y no del derecho, que es la concepción vigente.

Es la copropiedad pro-indiviso, la que atrae nuestra atención en este trabajo; nuestro Código Civil vigente en su artículo 938 dice: “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”, destacando el término “pro-indiviso”, que obviamente es la única copropiedad reconocida por la Ley. Lo que se divide idealmente es el derecho de propiedad y no la cosa misma, Rafael Rojina Villegas⁶, nos dice: “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.”.

De lo anterior se desprende el elemento “parte alícuota”, de la que el mismo autor nos refiere⁷: “es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de cada una de los copropietarios, cuya participación variará según la participación de estos.”, este concepto de parte alícuota, es esencial para entender los derechos de los copropietarios, ya que si bien los derechos de los participantes tiene una misma naturaleza, no es así en cuanto a la medida de su participación, ya que esta puede variar en proporción a la de los otros copropietarios;

⁶ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, t. III, Editorial Porrúa S.A., México, pag. 345

⁷ Idem.

Marcelo Planiol⁸ nos dice al respecto: "Cuando una cosa pertenece a varios copropietarios, se halla en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada, de la cosa común, la parte de cada uno no será, por tanto, una parte material, sino una cuota-parte que se representará por un número quebrado. Es el derecho de propiedad dividido entre ellos; la cosa es indivisa.", observamos de la misma manera, la coincidencia en cuanto a la esencia de la definición y sus elementos sobresalientes son de nueva cuenta la participación de varias personas y la división del derecho de propiedad, sin que este sea desvirtuado por la pluralidad de dueños, de éste autor⁹ citamos, en nuestra propia traducción de su obra en Francés: "concurso de varios derechos de propiedad sobre la misma cosa, que es en esencia lo expresado con anterioridad".

Los Copropietarios no tienen el dominio sobre partes determinadas de la cosa sino que son titulares de un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa, en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota de la misma.

El principal problema al tratar de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad, es la exclusividad como característica del derecho de propiedad, nos dicen Marcelo Planiol y Jorge Ripert¹⁰: "El derecho de propiedad es exclusivo: consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de todas las demás", de esta manera es cuestionable la existencia de la copropiedad.

⁸ Planiol, Marcelo y Jorge Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Los Bienes*, t. III, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., pag. 251.

⁹ Traducción Propia, Planiol, Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, t. I, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 4ª Edición, Francia, 1948, pag. 905.

¹⁰ Planiol, Marcelo y Jorge Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Los Bienes*, t. III, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., pag 199.

De esta manera se habla de cómo puede existir la copropiedad, que sobre una cosa solo debe existir un derecho de propiedad, porque la cosa debe estar sujeta a una sola voluntad.

Sin embargo, esta teoría se destruye ante la existencia de la copropiedad, de la participación pro-indiviso en el goce de una cosa; cabe decir, que ninguno de los participantes tiene la titularidad exclusiva del derecho de propiedad.

Al planteamiento que cuestiona la existencia de la copropiedad, antes expuesto, es aplicable, para su esclarecimiento, las teorías que ya hemos expuesto y que nos hablan de la participación por "cuotas", recordemos que la parte ideal en que se divide el derecho de propiedad sobre una cosa constituye la "parte alicuota" como expresión de la participación de los comuneros.

Consideramos que para explicar claramente la existencia de la copropiedad basta con alegar la teoría de las partes intelectuales, que tiene sus orígenes en las teorías romanas, donde cada uno de los titulares tiene un derecho de propiedad, no sobre la cosa misma, sino, sobre una "cuota" de dicha cosa.

En este punto nos gustaría referirnos, a las dos teorías expuestas anteriormente: la que considera que en la copropiedad, es el derecho mismo, el que se encuentra dividido idealmente (Marcelo Planiol) y la que considera que es la cosa la que está dividida por partes ideales (Rafael Rojina Villegas), en nuestra opinión nuestro Derecho se apega a la teoría, venida de la tradición Romana, que considera dividida por cuotas ideales a la cosa en la época clásica, aunque en la época clásica tardía ya se pensaba dividida idealmente el derecho y no la cosa; luego de analizar

el Código Civil Español en su artículo 392, de donde se copió nuestra definición.

El artículo 392 del Código Civil Español, dice: “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho, pertenecen proindiviso a varias personas”, de lo que entendemos claramente que lo que pertenece a varias personas es “la propiedad” de una cosa o de un derecho, no así en nuestro Código Civil donde el artículo 938 dice: “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”, como se ve se suprimieron las palabras “la propiedad”, de lo que se infiere que el legislador pretendió que no se prejuzgara sobre si es la propiedad la que se divide.

Desgraciadamente, la anterior consideración no encuentra más apoyo que lo que se entiende y se interpreta de la lectura de los ordenamientos citados, ya que el Supremo Tribunal de la Nación ha emitido criterios contradictorios en relación a estas consideraciones; citamos a continuación una tesis dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación¹¹: “COPROPIEDAD, REQUISITOS PARA LA EXISTENCIA DE LA. Se dice que una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión (y por tanto que existe la copropiedad), cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada), de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino parte alícuota que se expresa mediante una cifra; un tercio, un cuarto, un décimo. El derecho de propiedad está dividido entre ellos, la cosa es indivisa...”, de esta cita se desprende la clara posición de la Suprema Corte de la Nación, ubicada en la teoría de que lo que se divide idealmente es el derecho de propiedad y no la cosa; sin embargo, existe otra tesis, dictada por la misma Tercera Sala y de la

¹¹ Semanario Judicial de la Federación, Tomo CIX, Página 1269, Quinta Época, Tercera Sala, Tesis Aislada.

misma Quinta Época¹², que nos dice: “COPROPIEDAD E INDIVISIÓN. La copropiedad es del dominio simultáneo concurrente de varias personas sobre una cosa, ésta pertenece a varios propietarios juntamente, pero cada uno de los partícipes tiene la propiedad sobre una parte o cuota determinada, aunque ideal y abstracta y no material y concreta...”, de lo anterior se entiende claramente la referencia a la cosa, como objeto de la división intelectual, por lo que estamos en presencia de una cuestión indefinida por la Corte, constituyendo a la fecha, materia de discusión y campo de deliberación doctrinal.

Existe, de igual manera, una cuestión a analizar de importancia, y consiste en la situación jurídica que guarda cada sujeto con respecto de la cosa, que consideramos diferente de la que existe con el grupo.

Pensemos, al caso, en la situación interna de la copropiedad, que es la que realmente nos causa interés en esta tesis, pues representa el verdadero derecho de propiedad absoluta y exclusiva que liga al sujeto con la cosa; por el contrario la relación jurídica externa es la propiedad colectiva diversa de la propiedad singular de cada miembro.

Por cuanto hace a la relación individual o interna en la copropiedad, debemos referirnos a la idea de “cuota-parte” expresada anteriormente, y al efecto de abundar en esta información vale considerar lo manifestado por Ferrara, quien es citado por Luis Donderis Tatay¹³, de la siguiente manera: “todo condómino -dice éste autor- (refiriéndose a Ferrara) tiene una fracción ideal del derecho entero, y estos fragmentos de derecho recompuestos juntos, forman la única propiedad. De esta manera

¹² Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXIII, Página 999, Quinta Época, Tercera Sala, Tesis Aislada.

¹³ Donderis Tatay, Luis, La Copropiedad, Editorial Reus, Madrid, España, 1933, pag. 64.

la subjetividad de los bienes se encuentra fraccionada en varios sujetos; se tiene una complejidad del elemento subjetivo, una propiedad PLURICÉFALA no ACÉFALA, De aquí un doble orden de relaciones; todo copropietario como tal, tiene una cuota de derecho sobre el bien o sobre los bienes comunes, y es libre en el ejercicio de este derecho parcial, en cuanto no pugna con los derechos iguales de los otros partícipes, LA COEXISTENCIA DE VARIOS DERECHOS SOBRE EL MISMO OBJETO, PUDIENDO ORIGINAR CONFLICTOS, HACE NECESARIO UN REGLAMENTO QUE ORDENE LA POSICIÓN RECÍPROCA DE LOS COMUNISTAS, todo condómino tiene, en efecto, una cuota del derecho sobre la cosa, NO UNA PARTE DETERMINADA DE LA COSA, la cuota tiene por esto un objeto incierto e indeterminado, que la división viene a individualizar y concretar.”, por supuesto que notamos la necesidad, que coincidentemente con nosotros señala el autor, de reglamentar la comunidad de bienes, en lo particular proponemos la reglamentación de la copropiedad de bienes inmuebles en el Distrito Federal.

Consideramos, en forma particular, a la relación externa de la copropiedad como de gran importancia, pues todo extraño a la misma se encuentra ante la disyuntiva de dirigirse a todos los participantes en conjunto, a uno en especial o en el peor de los casos buscar uno por uno a los copropietarios, para entenderse de cualquier negocio, jurídico, por supuesto, que eventualmente surgiera, sea personal o real, al efecto surge la idea de si la comunidad genera personalidad jurídica, por lo que pugnan algunos autores como Ruggero Luzzato en su obra “La comproprietá nel diritto Italiano”, donde sostiene que a todo derecho corresponde una esfera conocida de acción, que constituye la cualidad de la determinación, a la que corresponde un sujeto igualmente determinado, para evitar la ocurrencia de conflicto, y que precisamente en la colectividad hace falta esa determinación de sujeto, al que le corresponda el derecho subjetivo de propiedad, por lo que para evitar la “guerra” debe darse al ente colectivo

una unidad orgánica, que constituya delimitación del sujeto titular del derecho subjetivo, y que esto a su vez produce el sujeto colectivo; para los efectos de la personalidad jurídica; en el mismo sentido Carnelutti, que es también, citado por Luis Donderis Tatay¹⁴, plantea la disyuntiva: “o negar que la sociedad sea comunidad o admitir que la comunidad sea persona”, ya que afirma, que cada uno de los copartícipes individualmente no gozan de la cosa con exclusividad, pero todos en conjunto excluyen a todos los demás del goce, así mismo cada uno de los copropietarios no tienen la posibilidad de disponer del total de la cosa, pero todos juntos son capaces de vender, donar, hipotecar o celebrar cualquier acto de disposición de la cosa, es por tanto, de suponerse que si el conjunto es capaz de disponer de la cosa, existe personalidad en ese conjunto de personas.

Definitivamente, estas teorías son tentadoras y atrayentes, sin embargo, nos inclinamos por la idea, que incluso el legislador de la materia adopta, consistente en que en la copropiedad no hay más que un cambio de sujetos titulares del derecho, de individual a colectivo, pues la copropiedad produce titularidad parcial del derecho respecto de los bienes en común, cada participante tiene derecho en virtud de una determinada cuota, misma que sí forma parte, de manera exclusiva, de su patrimonio, y por tanto excluye a todos del goce, por razón de ese derecho, descartamos con esto la idea de la personalidad jurídica del condominio, que acarrea la concentración del derecho de propiedad en un ente distinto de los participantes.¹⁵

TIPOS DE COPROPIEDAD.

¹⁴ Ibidem. Pag. 60.

¹⁵ Ibidem. Pag. 65.

De manera como lo indica el tema de este trabajo, limitamos la materia de estudio en esta Tesis de Licenciatura, a la copropiedad en el Código Civil vigente en el Distrito Federal. El enfoque del tema será, estrictamente, desde el punto de vista del derecho Civil vigente, por lo que prescindiremos de cualquier estudio que involucre alguna otra rama del Derecho; entendiendo que el objeto de este estudio será, proponer la regulación tipo de administración, que de manera obligada, tendrán que observar todo copropietario de un bien inmueble dentro del Distrito Federal.

La comunidad de propietarios respecto de un bien inmueble, constituye la especial relación de varios sujetos respecto de un terreno, una casa, un edificio, un departamento, local comercial o cualquiera que el lector pueda imaginar, con excepción de los derechos intelectuales, por supuesto, donde conviven y gozan en común, titulares de derechos determinados respecto de una cuota, que se excluyen mutuamente y constituyen en conjunto el derecho con exclusión universal que caracteriza el derecho de propiedad, que a su vez constituye el derecho real por excelencia, dotado de las máximas cualidades que otorga la Ley a este tipo de derechos.

Como ya lo expusimos antes, existe dentro de la copropiedad, una relación interna, consistente en la relación de los copropietarios respecto al inmueble, en este caso, y entre ellos por razón de la naturaleza de la copropiedad; de igual manera, existe una relación externa de la copropiedad, y consiste en la conjunción de todos los derechos parciales de los partícipes, que se enfrenta contra todo ajeno a la copropiedad.

La copropiedad de inmuebles, presenta características coincidentes con toda copropiedad ordinaria, como son:

Que los *actos de dominio*, considerados como todo acto de disposición tanto Jurídica como material del bien sujeto a la copropiedad, sólo serán válidos si se llevan a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios; sin que olvidemos que cada copropietario tiene libre disposición de su cuota, y por tanto puede enajenarla o gravarla como le plazca, al caso específica de la enajenación existe el *derecho del tanto*, o de preferencia respecto de un extraño a la comunidad.

Los actos de administración de la cosa, se llevarán a cabo por decisión de la mayoría de personas y de intereses, mismos que comprenden todos los actos de conservación y uso que no alteren la forma de la cosa, sustancia o destino; existe una excepción a este principio, que la constituye el arrendamiento, ya que aún cuando arrendar la cosa no es un acto de dominio nuestra Ley exige la unanimidad de los participantes.

En general los anteriores principios que rigen en la copropiedad, tienden a tutelar el derecho de disponer de la cosa de todos los copropietarios.

La posibilidad de división, ya que como hemos dicho, la indivisión es poco deseada y la mayoría de los juristas y la propia Ley la considera, un estado temporal, este derecho de dividir la cosa ya físicamente, ya *in pretio*, encuentra su origen en la institución Romana de la *actio communi dividundo*.

Dice Marcel Planiol en su Tratado Elemental de Derecho Francés¹⁶, previa traducción nuestra de su original en Francés: "la exclusividad siendo uno de los caracteres esenciales del derecho de propiedad, el concurso de varios derechos de propiedad sobre la misma

¹⁶ Traducción Propia, Planiol, Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, t. I, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 4ª Edición, Francia, 1948, pag. 905.

cosa es un situación excepcional, en la cual este derecho se encuentra seriamente desfigurado. Esta situación quizá accidental y esencialmente temporal. Es por supuesto una indivisión que debe tener fin tarde o temprano por la partición”.

La obligación de contribuir a la conservación y mantenimiento de la cosa, de la que sólo puede librarse un copropietario, mediante el abandono de la cosa, también de origen Romano y conocido como *derelicto*.

Y para el caso específico de los bienes inmuebles son notables las obligaciones reales inherentes a la colindancia, sólo se presentan en materia de inmuebles para la copropiedad, en el caso de los muros, zanjas, setos o cercas medianeras¹⁷ y en este caso también aplica la posibilidad del abandono de la cosa para liberarse de las obligaciones de mantenimiento, con algunas excepciones, como cuando aún con el abandono, seguiría gozando de la cosa común.

También existen recursos legítimos para la defensa de y recuperación del bien, que pueden ser ejercitadas por el conjunto de copropietarios o bien en forma individual, pero siempre siguiendo el principio de que si alguno de los copropietarios obtiene algo en Juicio, esto aprovecha a todos los demás; esto debido al principio de *mutua representación tácita* que rige en la copropiedad.

CAPÍTULO II.

COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

¹⁷ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa S.A., Vigésima Segunda Edición, México 1990, Pag. 58.

CAPÍTULO II.

COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Ubicamos los antecedentes históricos, como la de todo derecho de tradición latina, principalmente, en Roma.

La figura Romana de la copropiedad, fue transmitida, casi con integridad a nuestro derecho y se conserva, en cuanto a su esencia hasta nuestros días; de igual manera, la admirable persistencia del legislador en facilitar su extinción, con la acción divisoria, a mano de cualquier copropietario, y es que, se considera a la copropiedad como un régimen precario, temporal y obstáculo del tráfico comercial.

En un principio en los ordenamientos jurídicos Romanos no se desconocía la posibilidad de una pluralidad de titulares del *dominium*, sobre una misma cosa, hecho que consideramos accidental en un principio, como podría ser el caso de la *commixtio* accidental de granos o por *confusión* accidental de líquidos¹, ya para la época clásica, acorde a la idea preponderante de la imposibilidad de que varios sujetos tuvieran el dominio total de una cosa, al mismo tiempo, en el sentido de que los múltiples sujetos no podían tener por entero la propiedad del objeto, a un tiempo, ni tampoco tenían parte material definida del mismo, por encontrarse éste en un estado de indivisión (*corporis pro indiviso*), se entendía entonces que tenían una parte del dominio (*pro parte dominium habere*), el dominio y la cosa misma era generalmente confundida²; es muy importante hacer notar en este punto que el dominio era concebido, a este momento, como *res* y no como *ius*; este es, el principio de la idea de

¹Margadant S., Guillermo F., El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge S.A. Duodécima Edición, México, 1983, pag. 252.

²Topacio Ferretti, Aldo. *Derecho Romano Patrimonial*, Editorial UNAM, México, 1992, pag. 61.

la parte intelectual en que se encuentra dividida la cosa misma, y que cada una de ellas corresponde a cada copropietario como cuota.

La idea de las partes intelectuales, viene a dar acomodo a la posibilidad de que varios sujetos compartan como titulares de derecho de propiedad un mismo bien, considerando viable la copropiedad, a pesar del principio de exclusividad, como característica del derecho de propiedad, mismo que hace imposible que una cosa pertenezca *in solidum* a varias personas, nos dice Juan Iglesias³, “Si la propiedad es exclusiva, en cuanto una cosa no puede pertenecer *in solidum* a varias personas, se admite todavía una comunidad de propiedad por cuotas ideales, esto es, sin atribución de partes físicas”, esta pluralidad de derechos de propiedad sobre una misma cosa fue conocida por los Romanos con el nombre de *communio*, que genéricamente, designa a la participación plural de propietarios sobre un mismo bien.

Ya para el periodo clásico tardío, se concibe la idea de la copropiedad con un sentido más enfocado al análisis de su naturaleza, que va a dar como resultado la idea, que consideramos correcta y de mejor técnica jurídica, de que es el derecho de propiedad el que se encuentra dividido por cuotas ideales y no la cosa misma, gracias a la distinción que en este periodo surge, para considerar el dominio como *ius* y no como *res*, escribe Aldo Topacio Ferretti⁴, “Correspondió al genio de Papiniano, en la búsqueda de una explicación de la naturaleza del condominio sentar las bases para una distinción entre el derecho de dominio y la cosa misma, normalmente identificados hasta entonces. Entiende que “...varios obtienen el dominio en un solo fundo por *intelección del derecho*, no por división de la cosa”.

³ Iglesias, Juan, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, Ediciones Ariel, 5ª Edición. Barcelona, España, 1965, pag. 290.

⁴ Topacio Ferretti, Aldo, *Derecho Romano Patrimonial*, Editorial UNAM, México, 1992, pag. 61.

Las anteriores, sin más, son los principios sobre los que actualmente se crean y destruyen teorías y tendencias de pensamiento, luego de explorar el ámbito intelectual e investigativo de los principales autores, nos inclinamos a creer que la materia de la copropiedad, es ya clara desde la etapa histórica que los Romanos vivieron, la genialidad de los Jurisconsultos de Roma, en sus diversas épocas, dan las ideas más claras para poder definir la copropiedad y a partir de esta definición concebir la moderna figura, que nuevamente afirmamos, conserva la esencia Romana.

La jurisprudencia clásica Romana, conceptuó, con base en los elementos expuestos, diciendo que, hay condominio cuando concurren varios titulares a los que corresponde una parte o cuota del total del derecho de dominio, que "*in communione*" ejercen sobre un mismo objeto.

Como nota aclaratoria del concepto antes expuesto nos dice Aldo Topacio Ferretti⁵, "de modo que el titular no ejerce su poder absoluto sobre el bien entero sino sobre una cuota ideal, abstracta, que no puede ser otra que una parte del dominio, inteligido como *ius* y no como *res* ("...dominium iuris intellectu...").

Sobre las primeras figuras en las que podemos apreciar el condominio romano, debemos citar a Juan Iglesias⁶, "La primer figura del condominio es el *consortium Inter fratres* o comunión universal de bienes constituída por los *filiifamilias* a la muerte del *pater*...característica del *consortium* es el régimen del ejercicio dominical *in solidum* y no del ejercicio *pro parte*", por supuesto que se refiere a un momento anterior a la

⁵ Ibidem, pag. 62.

⁶ Iglesias, Juan, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, Ediciones Ariel, 5ª Edición, Barcelona, España, 1965, pag. 291.

era clásica del derecho romano, donde cada uno de los participantes del consorcio es dueño de la totalidad y por tanto tiene libre disposición del bien, con esto cada propietario tiene el poder de enajenar la cosa, y solamente existía una limitación a este poder soberano, el *ius prohibendi* del otro condómino; también era importante el *ius adcrescendi*, que para el caso de abandono de la cosa de cualquiera de los participantes del consorcio, beneficiaba a los otros acrecentando en proporción a la parte que representaban; imaginamos el estado de confusión y caos en que se encontraba todo aquel participante del consorcio, donde operaba un poder más de hecho que de derecho, quizá ahí se encuentra la razón casi instintiva para rechazar la copropiedad como una institución de respeto y con plena identidad en el universo jurídico.

En la época clásica, ya no existe el consorcio, suponemos que debido al avance en el conocimiento jurídico, ya en este período es vigente el ejercicio de la participación pro-parte, donde encontramos libre disposición de cada condómino, pero sólo de su parte ideal que le correspondía en el dominio lo que aún se identificaba el dominio con la cosa, por lo que debemos inferir que la parte intelectual a que se refería esta época es a parte indivisa, intelectual de la cosa misma, el *ius prohibendi* ya no se adecua de manera exacta a la nueva concepción del condominio, al respecto leemos de Juan Iglesias⁷, “ En el derecho justinianeo, el *ius prohibendi* sólo es admitido cuando redunda en beneficio de la *communio: si modo toti societatis prodest*. Cabalmente, el consentimiento unánime de los condóminos se erige ahora en principio rector.”

⁷ Ibidem. Pag. 292.

Para el mejor entendimiento de lo anterior, debemos aclarar que existieron tres tipos de actos que podían realizar los condóminos en otras tantas diversas condiciones, que mencionamos a continuación:

Los actos que podía realizar libremente en pleno ejercicio de su derecho de dominio, como es, la percepción de frutos en proporción a su cuota.

Un segundo tipo de actos se referían a alterar o innovar –en sentido material– la cosa común, para este caso si era vigente el *ius prohibendi*.

Por último, para enajenar o gravar el bien común, se requería de la unanimidad, en el acuerdo para realizar el acto.⁸

En este punto, sigue vigente una figura antigua, consistente en el *ius ad crescendi*, que para el caso de que uno de los comuneros abandonara la cosa, *derelicto*, beneficiaba a los otros coparticipes, quienes adquirirían, en proporción a sus cuotas, la parte abandonada.

Considerando que la cultura romana, pugnaba por mantener a la copropiedad como un derecho temporal, precario y disminuido de propiedad, es lógico pensar que estaba previsto el medio para disolver esa coparticipación anómala, como propietarios de un bien común, así, el derecho romano admitió, que cualquiera de los *socius* o *cominos*, pudiera en cualquier tiempo pedir la partición de la cosa, ya sea materialmente o en caso de ser imposible su división, *in pretio*, que era dividido entre los participantes en proporción a sus cuotas, esta vía conocida como *adjudicatio*, prosperaba con dos posibilidades, la *actio communi dividundo*,

⁸ Topacio Ferretti, Aldo. *Derecho Romano Patrimonial*, Editorial UNAM, México. 1992. pag.63.

para el caso de la copropiedad voluntaria, y en caso de la petición hereditaria procedía la *actio familiae herciscundae*; estas acciones divisorias compartían una característica, que se refiere a que son *mixtas*, en cuanto que el *iudex* al resolver no sólo se refería a la división de la cosa, sino también decidía sobre diversas prestaciones pecuniarias que pudieran estar pendientes, como la partición de frutos o el pago de gastos de mantenimiento, imponiendo, entonces, obligación de pago a cargo de un copropietario y a favor de otro u otros de los mismos, al respecto nos dice el maestro Margadant⁹, “En los juicios respectivos, el juez podía adjudicar propiedades...pero también podía equilibrar una división, imponiendo a una parte un deber pecuniario a favor de la otra...de ahí que el *corpus iuris* atribuyese a estas acciones divisorias un carácter mixto, *tam in rem, quam in personam*.”, es clara la posición de justicia al momento de la partición, pues en que mejor momento para pronunciarse en relación a las *praestationes*, posterior a la división sería muy difícil compensar gastos, daños y recuperar frutos.

Todo lo anterior nos da una visión clara del proceder romano en relación a la copropiedad, mismo que se ha transmitido, en forma importante, a nuestro moderno derecho; existe un autor que de breve manera, recoge la situación imperante en roma, y nos la plantea en la actualidad, con utilidad de comparación, nos dice Antonio Visco¹⁰, según nuestra traducción de su obra en Italiano: “La concepción tradicional, transmitida a nosotros, del derecho romano, ve en la comunidad, una modalidad de la propiedad individual, como un estado de derecho necesariamente transitorio y precario. Los copropietarios son jurídicamente extraños los unos s los otros, pueden en plena libertad, disponer de su cuota-parte y pedir la división de la comunidad, domina el principio individualista que se encuentra obstaculizado, en su *plena*

⁹ F. Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge S.A. Duodécima Edición. México. 1983. pag. 182.

potestas, por el derecho de los otros. La comunidad se presenta como la expresión que podría decirse *patológica* del derecho de propiedad; desfavorecida por la ley que apenas tolera la institución”.

REGULACIÓN ACTUAL DE LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.

Nuestro Código Civil vigente, regula la copropiedad, ubicando esta figura jurídica en su Libro Segundo, llamado “De los bienes”, capítulo VI, De la copropiedad, del artículo 938 al 979 inclusive, cuarenta y un artículos, que regulan la copropiedad, reconoce la posibilidad de constituir un inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio, donde los bienes de uso común son copropiedad forzosa y la medianería también copropiedad forzosa; existe otra posibilidad donde podría surgir copropiedad de inmuebles y es al caso de las herencias, en ese caso, complementa la reglamentación, el Libro Tercero, llamado “De las sucesiones”, en su capítulo VI, De la partición, del artículo 1767 al 1778; por lo que hace al caso especial de la Propiedad en Condominio, existe una Ley especializada y que trataremos más adelante, por lo que, únicamente hacemos mención del tema.

Al efecto de delimitar el enfoque que conservaremos en adelante, nos referiremos a copropiedad voluntaria de bienes inmuebles, centrando nuestra atención a las particularidades concernientes.

La definición, nuestro código nos ofrece la definición de la copropiedad, en su artículo 938, diciendo “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”, este

¹⁰ Traducción Propia. Visco, Antonio, La disciplina Giuridica delle Case in Condominio. Multa Paucis. Quarta Edizione, Milano. 1953. pag. 7.

precepto, toma esta definición del Código Español, llamado “García Goyena”, por el comentarista del mismo D. Florencio García Goyena, de 1852, mismo que influenció, los códigos de 1870 y 1884; aunque con ligeras modificaciones, el artículo 392 del Código Español, dice: “Hay copropiedad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenecen proindiviso a varias personas”, no obstante las palabras “propiedad de una cosa o de un derecho”, los comentaristas españoles consideran que lo que se divide idealmente es la cosa y no el derecho, para el caso de nuestro código, el legislador de 1928, suprime las palabras “la propiedad”, consideramos que con el fin de evitar que se prejuzgara sobre si es el derecho de propiedad el que se divide o la cosa, y se apega, como ya lo hemos comentado, a la teoría de que, es la cosa la que se divide idealmente y no el derecho de propiedad.

La definición que plantea nuestro código permite conocer la manera en que participan los copropietarios, esto es, pro-indiviso, se entiende que la cosa, inmueble en nuestro caso, se encuentra dividido, idealmente, hasta la última molécula del mismo, y es cada una de esas partes la que pertenece a los copropietarios, misma que se representa por una fracción.

Cada condueño tendrá el pleno dominio de su cuota, pudiendo en consecuencia disponer de ella gravándola y aun enajenarla (artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal), incluye el aprovechamiento de la cosa y el derecho a recibir frutos que la misma produzca, en proporción a su cuota; sin embargo existe una limitación legal en cuanto a la posibilidad de enajenar y consiste en el derecho de preferencia que la Ley otorga a los otros condueños, esto es, el derecho del tanto, quien intente enajenar por venta la parte que le corresponde deberá, so pena de nulidad, dar aviso de las condiciones de venta a sus condueños para que en caso de que alguno de ellos aceptara la oferta, pueda ofrecer tanto como

el extraño a la comunidad y adquirir la parte alícuota ofrecida (artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal), existe la posibilidad que dos o mas copropietarios estén interesados en adquirir la parte en venta, para este caso se preferirá al que represente una parte mayor y siendo iguales será la suerte la que decida salvo pacto al caso (artículo 974 del Código Civil para el Distrito Federal).

La administración del inmueble en copropiedad, ésta se encuentra regulada sólo en términos generales, la Ley solo da pautas a seguir para la administración y equidad en la convivencia de los condueños; admite nuestro código la posibilidad para que los copropietarios convengan para regular la convivencia y aprovechamiento del inmueble, con la alternativa de que en caso de no existir convenio al efecto, será la Ley, la que norme el comportamiento en la copropiedad (artículo 941 del Código Civil para el Distrito Federal); sin embargo, no olvidemos que la posibilidad de convenir, que tienen los participantes es un derecho que tiene todo sujeto con capacidad jurídica, esto es, aunque la Ley no mencionara que pueden los copropietarios autoregularse en el uso y aprovechamiento del inmueble, siempre será vigente este derecho de reglamentar la copropiedad, con la única limitación de no acordar reglas contrarias a la propia Ley, por lo que; por lo anterior concluimos que esta disposición es meramente declarativa de lo ya constituido por la capacidad para contratar con que cuenta cualquier individuo en pleno ejercicio de sus derechos.

Para la administración de inmueble común rige la mayoría, esto es, para que pueda proceder cualquier acto de administración se requiere que exista mayoría de votos en el mismo sentido (artículo 946 del Código Civil para el Distrito Federal); de igual manera debemos señalar, el derecho de todo copropietario del inmueble para participar en la administración del inmueble, que se desprende de la interpretación

contrario sensu del citado artículo; hagamos una aclaración en este punto, donde encontramos la necesidad de mencionar la distinción entre actos de administración y de dominio, son de administración, todos aquellos actos de conservación y uso del inmueble sin alterar su forma, sustancia o destino, y son de dominio, los de disposición tanto jurídica como material¹¹; existe un acto de administración que no sigue esta regla, ya que para su realización se requiere la unanimidad, este es, el arrendamiento ya que la Ley exige el total acuerdo de los copropietarios (artículo 2403 del Código Civil para el Distrito Federal); esta mayoría que refiere nuestro ordenamiento jurídico se refiere a la que constituyen la mayoría de copropietarios y de intereses (artículo 947 del Código Civil para el Distrito Federal), ya que como debemos recordar las partes alicuotas son cualitativamente iguales, pero pudiendo ser cuantitativamente desiguales, a falta de determinación en este sentido la Ley las presume iguales (artículo 942 segundo párrafo del Código Civil para el Distrito Federal).

Los actos de disposición del inmueble en copropiedad, solo podrán realizarse por acuerdo unánime de los copropietarios, en atención al principio de que los copropietarios sólo tienen plena propiedad de sus partes alicuotas (artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal), de la misma manera que no puede realizar alteraciones en el inmueble común, aunque de esto resulten beneficios (artículo 945 del Código Civil para el Distrito Federal).

Nuestro Código también regula los derechos y las obligaciones inherentes a la calidad de copropietario; mismos que siguen el principio de proporcionalidad, esto es, la medida de los beneficios y las cargas que tiene cada copropietario es directamente proporcional con la medida de su

¹¹ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, Décima Edición, México, 2001, pag. 346.

participación (artículo 942, primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal).

Todos los copropietarios tienen el derecho de disponer del inmueble común, siempre que lo haga de conformidad con su destino y sin causar perjuicio a sus copartícipes (artículo 943 del Código Civil para el Distrito Federal), esta disposición aloja el antiguo *ius prohibendi* romano, que podían oponer los comuneros que se sintieran lesionados en sus intereses, para evitar que otro abusara del derecho que le correspondía dentro de la misma comunidad; esta regla da acción para exigir incluso la restitución de provechos indebidos en detrimento del patrimonio de otro u otros copropietarios.

En relación al aprovechamiento y percepción de frutos que el inmueble produzca, todos los copropietarios del inmueble tienen derecho a participar en proporción a su cuota (artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal); para el caso de las cargas o contribuciones para el mantenimiento y de conservación de la cosa todos los copropietarios tienen la obligación legal de contribuir (artículo 944 del Código Civil para el Distrito Federal), de manera que es exigible judicialmente, y tiende a proteger la integridad del inmueble en copropiedad, así como el principio de igualdad entre los participantes.

Para el caso de que un copropietario se negare a contribuir y pretendiera liberarse de esas cargas, puede abandonar su parte en la copropiedad, figura proveniente de Roma conocida como *derelecto*, con la consecuencia de que esa parte abandonada acrece las partes de los demás copropietarios.

La terminación de la copropiedad, es un supuesto que el legislador propone y tiende a provocarlo declarando la inexistencia de la

obligación para permanecer en indivisión, dando derecho a solicitar la división del inmueble y para el caso de no ser posible por circunstancia de hecho o de derecho da la opción de su venta y posterior división del precio obtenido, estas acciones están vigentes durante todo el tiempo que dure la copropiedad, ya que en cualquier momento cualquiera de los copropietarios podrá solicitar la división material o *in pretio* del bien inmueble.

Las posibilidades, en cuanto a las formas de terminar con la indivisión las circunscribe a la división, la destrucción o pérdida, la enajenación o la adjudicación del inmueble consolidando las partes en uno solo de los copropietarios (artículo 976 del Código Civil para el Distrito federal).

Ninguno de los copropietarios puede ser obligado a permanecer como parte de una indivisión (artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal), ya que tiene la posibilidad de ejercitar la antigua *actio communi dividundo* de los romanos, para que la parte ideal que le corresponde se concrete con la división del bien inmueble. Existe el caso en que por la naturaleza, esto es, por no admitir cómoda división, o por determinación de la Ley, como el caso de los bienes de uso común en el Régimen de Propiedad en Condominio, no pueden ser divididos, y además en ese último caso como ejemplo de indivisión forzosa o permanente, mismas que deberán permanecer en indivisión mientras exista el bien inmueble.

Para el caso de que el inmueble no admite cómoda división o bien que los participantes no convengan para adjudicarlo a uno solo de ellos, la Ley permite la venta y luego de hacer liquido el bien realizar la división *in pretio* (artículo 940 del Código Civil para el Distrito Federal).

Esta acción de división, constituye la principal, que asiste a cualquiera que caiga en la indivisión ya sea voluntariamente o por accidente, como ocurre con las herencias, cuyas reglas son aplicables a la división (artículo 979 del Código Civil para el Distrito Federal), ya que previo a dividir es necesario saber que se va a dividir y la forma de distribución de las fracciones resultantes del inmueble.

Para los casos de división la Ley impone un requisito, consistente en que se realice conforme al caso de venta, esto es, en escritura pública, según el valor del inmueble, y que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

La división jamás podrá ser en perjuicio de terceros, como sería el caso de un usufructuario, quien conserva sus derechos a pesar de la división (artículo 977 del Código Civil para el Distrito Federal).

Otra de las formas en que puede terminar la copropiedad, es la destrucción del inmueble, entendiéndose que del inmueble común no sobreviva ni siquiera el terreno, pues en caso contrario, la copropiedad continua y no se destruye, pues el terreno continuaría siendo objeto de la comunidad; no existe regla que suponga la reconstrucción del inmueble, y consideramos que para esta copropiedad común, sólo el acuerdo unánime de los condueños podría decidir la reconstrucción del bien y continuar la copropiedad del inmueble, que como ya hemos dicho continuaría aunque no existiera construcción, pues el terreno sigue perteneciendo proindiviso a los comuneros; por lo que dudamos de la aplicación de esta forma de extinción de la copropiedad a los bienes inmuebles. Es esta figura aplicable a los bienes muebles más que a los inmuebles.

La enajenación, si constituye, la extinción de la copropiedad, siempre y cuando el adquirente sea singular, pues en caso contrario se crearía una nueva comunidad distinta de la primera.

La consolidación de las cuotas en uno solo de los copropietarios, esta posibilidad es real y el legislador pugna por que ocurra, al establecer el derecho del tanto, pretende que si cualquiera de los comuneros pretende enajenar su parte, sea adquirida, preferentemente, por otro de los comuneros, y así al paso del tiempo se reúnan las partes de la indivisión en uno solo de los participantes.

Existe en este capítulo de nuestro código, una copropiedad de carácter permanente o forzosa, es el caso de los bienes de uso común de casas, viviendas, departamentos o locales de un inmueble construidos de manera vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por contar con una salida propia o a un elemento común del inmueble o a la vía pública; esto es, los inmuebles que se encuentran sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, donde los elementos comunes, por razón de ser accesorios para el pleno aprovechamiento de las casas, viviendas, departamentos o locales del inmueble, son indivisibles por determinación de la Ley (artículo 951 tercer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal), por razón de que el condominio será analizado posteriormente en este trabajo de titulación, nos limitamos a la simple mención, y nos reservamos el desarrollo del tema para más adelante.

La medianería, es la segunda de las indivisiones forzosas, que contiene este capítulo; se constituye en forzosa, ya que el código no establece una manera de terminar con la copropiedad como en la copropiedad voluntaria, solo para el caso fortuito que destruyera la pared, seto, valla o zanja, terminaría la copropiedad, no existe posibilidad de venta del bien común pues independiente de los predios colindantes no tiene valor, existe la posibilidad de que un colindante venda al otro su parte, pero esta venta no es forzosa, así como en la copropiedad voluntaria

donde cualquiera de los copropietarios puede pedir la venta de la cosa común, cuando esta no es susceptible de división, y esto es posible porque el bien puede enajenarse en su totalidad a un tercero.

Hay medianería cuando una pared, seto o zanja, dividen dos predios y no existe constancia de quien la construyó, entonces se presume que pertenece a ambos colindantes, proindiviso y por partes iguales (artículo 953 del Código Civil para el Distrito Federal).

De igual manera, la Ley nos da tres posibilidades; cuando se sabe quien construyó el muro divisorio, y entonces no hay medianería, cuando se sabe que el muro fue construido por los colindantes, entonces hay medianería y cuando no se sabe quien lo construyó, entonces se presume la medianería (artículos 952 y 953 del Código Civil para el Distrito Federal).

La presunción de la medianería esta determinada condicionada a la no existencia de signos exteriores en contrario, así la Ley presume medianeras a las paredes divisorias de los edificios contiguos, paredes divisorias en los jardines o corrales en el campo y cercas, vallados o setos vivos que dividen predios rústicos (artículo 953 del Código Civil para el Distrito Federal); los signos contrarios a la medianería, son signos contrarios que hacen presumir la pertenencia de los muros, setos, vallados o zanjas, fueron fabricados por uno de los colindantes, ya sea por actos de disposición del bien, por encontrarse dentro de los límites de uno de los predio o cuando el predio colindante carece de construcciones (artículo 954 del Código Civil para el Distrito Federal), y para el caso de las zanjas o acequias, se presumen de copropiedad (artículo 956 del Código Civil para el Distrito Federal), aunque también existe signo contrario a la presunción y es el caso, cuando la tierra sacada de la zanja para abrirla o limpiarla se encuentra sólo en uno de los predios colindantes (artículo 957 del Código Civil para el Distrito Federal), este signo se destruye si la tierra se

encuentra sólo de un lado por motivo de la inclinación del terreno (artículo 958 del Código Civil para el Distrito Federal).

Los colindantes tienen todo derecho de uso del muro, zanja o seto medianero, incluso apoyar sus construcciones en ellos o realizar obras que no alteren su estabilidad o forma, igual que en la copropiedad ordinaria (artículo 969 del Código Civil para el Distrito Federal).

Existe la obligación de contribuir a la conservación e incluso reconstrucción de los muros, setos, vallados o zanjas (artículos 959 y 960 del Código Civil para el Distrito Federal), así como el correspondiente derecho de abandono de la cosa para liberarse de las cargas que implica la copropiedad (artículo 961 del Código Civil para el Distrito Federal), siendo opcional para un colindante que ha derribado su edificio, conservar su derecho a la copropiedad respecto del muro donde se apoyaba o renunciar a él (artículo 962 del Código Civil para el Distrito Federal).

Todo copropietario tiene, también, el derecho de elevar el muro medianero (artículo 964 del Código Civil para el Distrito Federal), con la responsabilidad de indemnizar a su colindante para el caso de causar con esta elevación algún perjuicio, y a su cargo los gastos de conservación por lo que hace a la parte elevada por el (artículos 965 y 966 del código civil para el Distrito Federal).

Este derecho de elevar el muro medianero, queda compensado por el que tiene el colindante de adquirir parte del muro que se ha elevado, pagando la parte proporcional de los gastos (artículo 968 del Código Civil para el Distrito Federal).

EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN CONDOMINIO EN EL D.F.

El condominio es una modalidad de la propiedad de bienes inmuebles, considerando el término modalidad en su sentido más amplio, como lo emplea el artículo 27 constitucional, que declara que la propiedad privada podrá adoptar las modalidades que demande el interés público, esta es, una adaptación que la propia vida en sociedad ha creado, y donde cada condómino goza del pleno dominio de un piso, mismo que puede enajenar, hipotecar, donar o realizar cualquier otro acto, libremente, con única limitación en cuanto a las áreas de uso común, existentes en el edificio o conjunto habitacional, constituidas como accesorios que den al propietario el pleno goce de su departamento, casa, vivienda o local comercial, que le pertenece en exclusiva.

Como no dice el artículo 951 de nuestro Código Civil, existe una combinación de propiedad, por un lado exclusiva e independiente de una casa, un departamento, una vivienda o un local, construidos de forma vertical, horizontal o mixto, con la copropiedad de partes del conjunto, mismos que son necesarios a su adecuado uso o disfrute; esta es la actual concepción que el legislador tiene del régimen condominal, Marcelo Planiol y Jorge Ripert refieren¹². "Hay por tanto, superposición de propiedades distintas y por separado, complicada por una copropiedad que afecta las partes comunes por fuerza o bien destinadas al uso común de los diferentes propietarios".

En el derecho Romano no se conoció el fenómeno condominal, pues prevalecía el principio *superficies solo cedit*, es decir que lo que se edifica pertenecía al suelo y por tanto al propietario del terreno en virtud del derecho de accesión.

¹² Planiol, Marcelo y Jorge Ripert, Tratado práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III. Los Bienes, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México, 2002, pag. 279.

Durante la edad media, dentro de las ciudades amuralladas por razón de las guerras imperantes y el régimen feudal, a causa del crecimiento vertical de las construcciones surgieron los primeros inmuebles donde compartían diversas partes del mismo, diferentes dueños, nos dice Francisco Xavier Arredondo Galván¹³, “Las experiencias más conocidas de este tipo sucedieron en las ciudades francesas de Orleáns y Grenoble, en donde los conflictos habidos de la convivencia se resolvieron por los Tribunales aplicando al fenómeno, criterios semejantes a la figura de las servidumbres, mismos que sirvieron de precedentes en los futuros litigios judiciales.”.

Ubicados en México, podemos decir que durante la dominación española y pocos años después de la independencia, no existen referencias a la propiedad por pisos, Manuel Borja Martínez cita a Lucas Alamán¹⁴”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 (sic) independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal. La razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio, y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria de división de casas por pisos.”, lo que también da razón a la idea de que la división por pisos de los inmuebles responde a una necesidad real de habitación dentro de un área limitada.

¹³ Arredondo Galván, Francisco Xavier y otros, Homenaje a Manuel Borja Martínez. La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., México 1992, pag. 22.

¹⁴ Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa S.A., México, 1957, pag. 41.

Rafael Rojina Villegas¹⁵, nos comenta al caso del posible origen de esta modalidad en México, “cuando al morir una persona dueña de una gran finca hacía divisiones entre sus hijos, nietos y demás parientes, y como es natural, asignaba a cada heredero una parte exclusiva de propiedad, pero imponía en el testamento su voluntad para que las partes comunes, a que ya nos hemos referido, fueran aprovechadas en forma pacífica, equitativa y podríamos decir cortés y afectuosamente por los diferentes dueños en el uso de estos servicios indispensables para el aprovechamiento total de la finca y para llevar a cabo reparaciones sobre todo si la cimentación lo requería, o cuando las paredes maestras necesitaban arreglo. También respecto de los techos, tejados, generalmente algunos de teja en las zonas tropicales, la azoteas, en las regiones menos tórridas y cálidas o lluviosas. Existía una especie de junta de propietarios para tomar las medidas convenientes, y de orden económico para repartir a prorrata los gastos que se registraran guardando una proporción equitativa, según el valor de cada piso, vivienda, departamento, local, y es que, en cada parte del mundo donde es aplicable este régimen de bodega. Fue así como nació la propiedad horizontal.”.

Nuestro Código Civil de 1870, es el primero en contemplar la figura del inmueble que se encuentra dividido por pisos, donde cada propietario goza de *plena potestas* sobre su departamento y con derechos comunes sobre áreas determinadas y destinadas al uso que complementa el goce de los diferentes departamentos; en su artículo 1120 que dice: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardará las reglas siguientes:

¹⁵ Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa S.A., Décima Edición. México 2001, pag. 366.

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

2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4ª Las escaleras que conduce al piso primero, se costearán 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 del primero, y así sucesivamente.”, este artículo ha sido inspirado por el 521 del Código español, conservando su esencia y con sólo pequeñas modificaciones, éste último influenciado a su vez por el artículo 664 del Código Civil Francés de 1804, también conocido como *Código Napoleón*, mismo que adelante transcribimos y traducimos, como sigue:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diferentes propietarios, si los títulos de propiedad no reglamentan la manera de las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas como sigue:

Los muros gruesos y los techos son a cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso hace planta sobre la que camina;

El propietario del primer piso hace la escalera que ahí conduce, el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce donde él, y así enseguida”.

A pesar de la traducción, un poco textual, obligada al caso de comparación con el correspondiente en el Distrito Federal, podemos observar claramente los primitivos lineamientos que establece este artículo francés, coincidentes con los del código del Distrito Federal, que al caso son los únicos de interés en este trabajo.

El Código de 1870, al igual que el español y el francés, ubica, los correspondientes al anterior artículo 1120 dentro del libro II; llamado “De los Bienes, la Propiedad y sus diferentes Modificaciones”, Título VI “De las Servidumbres”, Capítulo V, “De la Servidumbre de Medianería”.

El Código civil de 1884, reproduce en su artículo 1014, el 1120 del código de 1870, colocándolo además en el mismo apartado que para las servidumbres tuvo el mencionado de 1870.

En el código actual de 1928, que entró en vigor el 1º de Octubre de 1932, regula la propiedad dividida por pisos, originalmente en su artículo 951, que es nuevamente una reproducción de los códigos de 1870 y 1884, pero con una innovación, ya que ubica este artículo en el capítulo de la copropiedad, abandonando el de las servidumbres, esto es ya, más adecuado a la naturaleza del condominio.

Por decreto del 2 de Diciembre de 1954, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de Diciembre de 1954, se reformó el artículo 951, antes mencionado, y así mismo se expidió la Ley Reglamentaria, que tomó el nombre de “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales.”, esta reforma significó un gran avance legislativo, al considerar al condominio como un fenómeno de trascendencia social, además acepta las teorías dualistas que consideraban al dueño como propietario y copropietario a la vez dentro del condominio, en este sentido Francisco Xavier Arredondo Galván¹⁶ afirma: “Con esta reforma se reconoció en el Distrito Federal, la llamada “Teoría dualista del condominio”, que sostuvo el francés Charles

¹⁶ Arredondo Galván, Francisco Xavier y otros, Homenaje a Manuel Borja Martínez, La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., México 1992, pag. 26.

Julliot en el año de 1927, que sostiene que en el condominio cada dueño de una unidad en condominio es a la vez *propietario* de su piso, departamento, vivienda o local y *copropietario* de los bienes necesarios para una adecuada convivencia, que el condominio es “(sic) una régimen de unión o conjunción del derecho de propiedad con el derecho de copropiedad, en donde *el derecho de propiedad* sobre la unidad principal y sus anexos, es más importante que *el derecho de copropiedad* sobre los elementos comunes que le es accesorio.”, es notable el nombre de la Ley reglamentaria pues dice “propiedad y condominio”, lo que da la idea, ya expresada, de la existencia de dos derechos a la vez, de propiedad y copropiedad, entendiendo entonces, que no se reconoce una nueva modalidad del derecho de propiedad, sino una simple conjunción de distintos derechos como dice el autor antes citado.

Reproducimos a continuación el texto del artículo 951 del Código civil de 1928:

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

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 serán enajenables, gravables o embargables 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 ese precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”.

El 28 de Diciembre de 1972, se publicaron las reformas al artículo 951 del Código Civil y una nueva Ley de condominios, a la que se denominó “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio para el Distrito y Territorios Federales”. Esta Ley adquirió el grado de Ley ordinaria, dejando de ser una reglamentaria, como lo fue la anterior; las reformas al artículo 951, consistieron en agregar a su primer párrafo la palabra “casas”, abriendo con esto, la posibilidad de que un conjunto de casas aisladas pero construidas sobre un terreno común fueran consideradas como condominio “horizontal” dirían algunos; de manera notable es el cambio en el título de la Ley que dice “propiedad y condominio” dando sentido, el legislador al pensamiento de que el condominio es una nueva modalidad de propiedad inmobiliaria.

Posteriormente el 22 de Diciembre de 1974, se publicó la reforma a la ley de condominio, que tiende a la adecuación del nombre a la

supresión de los territorios federales, nombrándola entonces, “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio para el Distrito Federal”.

Diversas reformas se han realizado desde entonces a la Ley de condominios, todas tendientes a actualizarla y adecuarla al entorno urbano, tales como la creación del condominio vecinal en 1986, para viviendas y locales anexos de interés social, quizá como consecuencia al desastre natural de 1985, hasta la actual, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de Diciembre de 1998.

La naturaleza jurídica del condominio ha sido un tema por demás discutido, diversas teorías han tenido su oportunidad para analizar esta figura, algunas afortunadas y otras rechazadas de inmediato, a continuación expondremos las principales que han pretendido explicar el *condominio*.

La teoría de la servidumbre, ésta propone la propiedad individual de la unidad privativa, y un régimen de servidumbre concurrente o recíproca que se daba entre todos los condóminos por lo que hace a las áreas de uso común, esta teoría fue aceptada en algún momento por el código francés, recordemos la ubicación del artículo 664 del *código napoleón*, y en coincidencia el código *García Goyena*, español; considera que ya que los muros de los departamentos pertenecen en exclusiva a los propietarios y que estos soportan a los muros de los pisos superiores, resulta que cada parte de la casa es sirviente de otra; diversas críticas se han formulado a esta teoría, destacan:

Cada propietario tiene derecho de enajenación, por razón de su calidad de dueño, cosa que no ocurre en la servidumbre, donde no se puede enajenar el objeto de la servidumbre, además por si esto no bastara, existe derecho de propiedad, y donde existe propiedad o comunidad no

puede existir servidumbre; la existencia de servidumbre requiere de dos inmuebles uno dominante y otro sirviente, esto es se impone sobre un inmueble ajeno y en el caso del condominio los derechos de los propietarios recaen en un solo inmueble; en el condominio el propietario para conservar sus derechos no tiene necesidad de usarlos, mientras que en la servidumbre, se adquiere por el uso y se pierde por prescripción; la servidumbre se extingue cuando la cosa se inutiliza, mientras que en el condominio el derecho de copropiedad subsiste, pues a la destrucción del edificio, queda el terreno que seguirá siendo de objeto de la copropiedad¹⁷.

Al caso de la anterior teoría nos dice Antonio Visco, quien a su vez cita a Ferrini Pulvirenti¹⁸, en nuestra traducción de su obra en Italiano, dice: “Se podía decir de servidumbres concurrentes cuando se pensaba en una separación jurídica aún de las partes comunes del edificio en condominio, considerando con Ferrini Pulvirenti, que el propietario de la planta baja tuviese la propiedad del suelo, el del primer piso gozase de una *servitus oneris ferendi* sobre el piso de abajo y a su vez fuese gravado por una servidumbre pasiva a favor del segundo piso y así sucesivamente; el propietario del último piso tuviese también la propiedad del techo; las escaleras pertenecieran a los propietarios de los pisos a los cuales accedían, con una servidumbre a favor de los otros”.

Otra de las teorías que han querido explicar el condominio, es aquella que propone la existencia de un derecho de superficie, a favor de los condóminos, la figura pretoriana en roma, que no el derecho puro que sostenía el principio *superficies solo cedit*, sirve a algunos juristas como Hernan Racciati, que hace consistir en que el derecho del condómino se ejerce sobre la superficie del suelo, se limitaba a la parte externa del suelo,

¹⁷ Borja Martínez. Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa. México, 1957. pag. 53.

podía levantar construcciones de todo tipo, con la limitación de no causar perjuicio al propietario del terreno, quien a su vez disponía del subsuelo¹⁹.

La teoría del derecho de superficies, es combatida eficazmente, considerando que por lo general las construcciones en condominio se realizan sobre terreno propio de los condóminos, pues adquieren el departamento, casa, vivienda o loca, en propiedad y con derecho de copropiedad, una parte en los bienes de uso común, dentro de los que se encuentra el terreno sobre el que esta construido, por lo que no podría existir un *ius in re aliena*, como se propone.

Otra de las teorías es la que dice, los diferentes propietarios en el condominio, constituyen voluntariamente una sociedad para la conservación y el mejoramiento de la casa común; teoría que no se adapta a la figura del condominio, en el Distrito Federal, pues, los condóminos, son propietarios de un departamento, casa, vivienda o local de una parte en los bienes de uso común, directamente como titulares del derecho real correspondiente, y no con la idea de participar como accionista o asociado en una persona moral; además, la Ley en el Distrito Federal, no reconoce personalidad jurídica al condominio.

Por último, trataremos de la teoría que quizá se acerca más a caracterizar al condominio; se propone que se trata de una comunidad, misma que se ramifica en tendencias que van desde las que afirman que los condóminos tienen un simple derecho de copropiedad, donde procede la *actio communi dividundo*, hasta las que la consideran una copropiedad

¹⁸ Traducción Propia, Visco. Antonio, La Disciplina Giuridica delle Case in Condominio, Multa Paucis, Dott. A. Giuffrè Editore, 4ª Ed. Italia, 1953, pag. 38.

¹⁹ Borja Martínez, Manuel, La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1957. pag. 54.

sui generis donde existe propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad en las partes comunes.

Existe un grupo de autores con los que sentimos identificación, en cuanto a la idea que proponen, cita esta tendencia Manuel Borja Martínez²⁰: "...algunos autores se han apartado de este criterio, y al contemplar que existe en esta institución una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva y lo accesorio la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aunque con características específicas.", por último deseamos hacer notar que nuestra legislación ha adaptado esta posición, ubicando dentro de la figura del condominio, a la propiedad exclusiva del departamento, casa, vivienda o local como el derecho principal y a la participación dentro de la comunidad de bienes, como accesorio, como se infiere del actual artículo 951 del Código Civil, que en lo conducente dice: "...cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.", por lo que queda claro para nosotros, que la simple ubicación de la figura del condominio dentro del capítulo de la Copropiedad, no basta para considerarla como una especie de la copropiedad, pues de su análisis, se desprenden elementos para considerarla, como ya hemos dicho, una nueva modalidad del derecho de propiedad.

Una cuestión nos queda pendiente se trata de distinguir entre el condominio y la propiedad *horizontal*, entendiendo que nuestra legislación civil reconoce la posibilidad de *condominio vertical, horizontal* y

²⁰ *Ibidem.* Pag. 59.

aún *mixto* en su artículo 951 del Código Civil y de los que la Ley de Propiedad en Condominio se ocupa y nos da sus elementos definitorios como condominio común o vertical, del horizontal y del mixto; aclaremos, que no debemos confundir las acepciones condominio vertical, horizontal o mixto, con la posible forma de división de un edificio, esto es, de forma horizontal o vertical, que se refieren a la partición del edificio para la existencia de propiedad por pisos, que consideramos ideas superadas por la realidad, ya que en nuestra ley se refieren a la forma de construcción del condominio.

El condominio *vertical*, se refiere al tradicional y más conocido, del que dice el artículo 5 en su inciso a), de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal; que es el que se establece en inmuebles construidos en varios niveles en un terreno común, donde, por supuesto, conviven la propiedad privada de los departamentos y la copropiedad de los elementos comunes que son accesorios a la primera.

Por un lado, será *horizontal*, como nos dice el artículo 5 inciso b), de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal; el condominio donde se encuentran construidas las casas, viviendas o locales, exceptuando, los departamentos que solo podrían existir como parte de un edificio, aunque si podrían estar presentes en el condominio *mixto*, que más adelante consideraremos; los que se encuentre construidos de manera independiente dentro de un terreno común, donde encontramos que los muros medianeros u otras estructuras que unan a las construcciones privativas pueden existir o no, como escaleras, pasillos comunes de acceso a las áreas privativas, los cimientos, los techos o cualquier otra que se encontrara en estrecha relación con cada unidad privativa al mismo tiempo; la realidad de estas construcciones separadas, es que lo único que comparten es la entrada común al conjunto, algunos jardines, las instalaciones de vigilancia, la barda que rodea el conjunto,

instalaciones eléctricas, de bombeo y almacenaje de agua y algún otro accesorio costado por todo el conjunto.

Por último, el caso de los *condominio mixtos*, que menciona el mismo artículo 951 antes citado, y el mismo artículo 5 inciso c), de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, nos dicen, que es el caso cuando dentro de un conjunto de condominio se combina la existencia de condominios verticales y horizontales, y es lógico pensarlo, cuando de la necesidad de habitación coinciden dentro de un mismo terreno común edificios y casas todos constituidos al régimen de propiedad condominal.

El mismo precepto antes citado, establece o más bien reconoce, pues el desarrollo de la realidad supera en tiempo al jurídico; los usos a que pueden ser afectos los condominios y son: Habitacional, por tradición; Comercial; Industrial o Mixtos; con lo que se adecua a las necesidades que la realidad demanda.

REGLAMENTACIÓN DEL CONDOMINIO EN EL D.F.

La regulación del condominio, comienza, por supuesto, con el artículo 951 del Código Civil, donde se reconoce la posibilidad de que dentro de un edificio (construcción *vertical*), de un conjunto de casas construidas en terreno común (*horizontal*), o dentro de uno donde existen edificios y casas (*mixto*), todos afectos al régimen de condominio, este artículo 951, del que ya hemos analizado sus antecedentes, supone la figura del condominio, y toca a una Ley ordinaria, de la cual es vigente la versión publicada el 31 de Diciembre de 1998, misma que entró en vigor el 1º de Enero de 1999; regular la figura en comento, formada ésta por 89

artículos, y que va desde la definición de lo que es un condominio, hasta la aplicación de sanciones por incumplimiento de lo establecido en esta Ley, pasando por la figura de administrador, asamblea, áreas privativas y comunes, en fin bastante completa, señalando como regulador en las relaciones de los actores del condominio, a la Procuraduría Social del Distrito Federal, a la que otorga facultades conciliadoras y aún arbitrales, en dos fases, amigable composición o en estricto derecho; pero bueno, todo esto lo comentaremos a continuación.

Atendiendo a un criterio, que consideramos, tiende a dar notoriedad a las figuras más importantes de la regulación condominal, exponemos las siguientes ideas:

La Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, es legislada como de orden público e interés social, para regular la forma de constitución de condominio, su modificación, organización, administración y aún su terminación, así como las relaciones entre condóminos y entre ellos y su administrador, para la cual hecha mano de la Procuraduría Social del Distrito federal, a la que concede plenas facultades de conciliación, en una primera instancia, y de arbitraje, a falta de conciliación, siendo el laudo que pronuncie en arbitraje, inapelable, pues ésta Ley no prevé recurso alguno contra la decisión arbitral (artículo 1 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

El condominio, inteligido por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, como un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, puede estar construido de tres formas, atendiendo a su estructura, o manera en que construyeron, (artículo 5 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); *vertical*, que es aquella característica de los departamentos de un edificio; *horizontal*, consistente

en casas independientes construidas dentro de un terreno común; o bien *mixto*, donde dentro de un terreno común se encuentran construidos edificios de departamentos y casas independientes; todos éstos tienen en común todos los bienes que dan al condominio el pleno goce de las unidades privativas, que le son accesorias a la misma, (artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal) un caso que también caería dentro de este tipo son las llamadas, casas *duplex*, donde una casa construida sobre otra se encuentran dentro de un grupo de las mismas, en un terreno común, o quizá pudieran ser considerado como un *conjunto condominal*, consistentes en grupos de condominios construidos dentro de un mismo terreno, cuando éstos conserven para sí áreas comunes y compartan, a la vez, áreas comunes a todo el conjunto, (artículo 7 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); claros ejemplos de *conjuntos condominales*, lo son las Unidades Habitacionales, construidas a partir de los años setentas, por las diversas instituciones de vivienda, donde existen un gran número de edificios, constituyendo cada uno, un condominio con jardín común al mismo, cisterna en el mismo, así como otras instalaciones y servicios, exclusivos para ese edificio en especial, siendo el caso, que también existen otras instalaciones y construcciones que sirven a todo el conjunto, como puede ser, la entrada general al conjunto, un gran depósito de agua y bombeo de la misma que surte a todas las cisternas de los edificios, etcétera.

Los usos, son un aspecto también considerado por la Ley en análisis, pues dispone para el condominio o conjunto condominal, para incluir todas las posibilidades, el *habitacional*, primitivo uso que propició la figura en comento, *comercial*, *industrial* o *mixtos*, (artículo 5 fracción II de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); considerados por el legislador para actualizar la Ley a la realidad que viven los habitantes del Distrito Federal.

Otro tema de importancia es la forma de constituir el condominio, el legislador determinó que la constitución del condominio sea un acto formal, al propósito, que sea mediante la manifestación del propietario o propietarios, ante un notario público quien formará, al efecto, el instrumento público, esto es, escritura pública, donde conste el nuevo régimen de propiedad al que se ha sometido determinado inmueble (artículo 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), éstas construcciones sobre las que se constituye el régimen condominal, pueden ser ya existentes, nuevas o en proyecto, siempre que reúnan las características de tener unidades de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común que permitan el cabal aprovechamiento de las primeras, conforme al artículo 3º de la Ley condominal, así como, la condición de que no sean, dentro del condominio, más de 120 las unidades de propiedad exclusiva y otro caso donde más que constitución representa modificación de un régimen ya existente, que deberá realizarse con la formalidad de los instrumentos públicos ante notario, modificación que debe realizar quien constituyó el condominio o bien por acuerdo de la asamblea dentro de seis meses a continuación de la terminación de la vigencia de la licencia de construcción correspondiente (artículo 9 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

La propia Ley señala los mínimos elementos que debe manifestar el propietario o propietarios que pretenden constituir un inmueble al régimen condominal (artículo 10 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito federal); estos son: la licencia de construcción o la correspondiente regularización de la misma, como medio de control para que otras autoridades administrativas con injerencia en la estructura de la construcción, aprueben previamente la construcción que se destinara a condominio; la ubicación y datos para identificar el edificio

o conjunto que se sujetará a régimen de condominio, como es, medidas, linderos y colindancias con que cuenta, así como una descripción de las construcciones y de la calidad de las mismas; la importantísima descripción de las unidades privativas y de las de uso común, así como el establecimiento de los usos y destino de éstas, incluyendo los valores nominales de cada unidad privativa y el porcentaje con el que participa en la copropiedad de los bienes comunes; que se establecen las condiciones de construcción necesarias para dar acceso al condominio a las personas con discapacidad; la casuística y condiciones para modificar la escritura de condominio; obligar a los condóminos a contratar un seguro para el caso de daño o destrucción del condominio por diversos desastres naturales o accidentales y aún para el caso de daños a terceros; además de agregar a la escritura constitutiva, en un apéndice, los planos tanto del condominio total, de cada unidad privativa, de los bienes comunes, de la estructura, de las instalaciones hidráulicas, eléctricas, de gas y demás de la construcción del condominio, éstos documentos del apéndice debidamente certificados por el notario que al caso intervenga.

La escritura constitutiva, las escrituras que con posterioridad se celebren por razón de la transmisión del dominio de cualquiera de las unidades privativas, así como los actos que afecten la propiedad de éstos bienes, deben ser otorgados con observancia de lo dispuesto por la ley condominal y ser inscritos en el Registro público de la propiedad (artículo 11 de la Ley de Propiedad de Inmuebles en Condominio para el Distrito Federal), lo que no sorprende ni innova, pues es común a todos los actos donde conste la transmisión, limitación, se graven o modifiquen el derecho de propiedad de bienes inmuebles; en los mencionados contratos por los que se adquiere el derecho de propiedad de las unidades privativas se debe hacer constar que el adquirente recibió copia de la escritura constitutiva del condominio y del reglamento establecido (artículo 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), debemos

entender que se trata de la escritura constitutiva y reglamento de condominio primitivos y además se deberá incluir las modificaciones que hayan sufrido estos documentos que norman el condominio.

Existe una circunstancia que llama la atención; consiste en la omisión de la Ley condominal por lo que hace al aviso que a nuestro parecer debe dar el propio constituyente del condominio o bien el fedatario que ha formalizado el acto constitutivo, a la Procuraduría Social del Distrito Federal, ya que si la misma tiene competencia para dirimir las controversias que surjan entre condóminos o entre estos y su administrador debe enterarse necesariamente del surgimiento de un nuevo condominio, por lo que consideramos necesario que la Ley de condominios establezca la obligación de dar un aviso dentro de un corto término a partir de la constitución del condominio.

La extinción del condominio, la ley distingue dos casos, cuando es voluntaria y para el caso de destrucción o ruina del mismo, para el primer caso se prevé como condiciones que se decida en asamblea extraordinaria y por un mínimo del setenta y cinco por ciento del valor del condominio y la mayoría simple del número de condóminos, y como todo acto de dominio respecto de un bien inmueble, deberá constar en escritura pública y ser registrada (artículo 14 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); el caso de ruina o destrucción del condominio es la otra posibilidad por la que puede decidirse la extinción del condominio, la Ley dice que en el condominio se considera posible la extinción cuando la destrucción o la ruina sea total o bien afecte a más del treinta y cinco por ciento de la totalidad del condominio, sin considerar el valor del terreno y previo peritaje que al efecto practique una institución financiera, éste caso también se decide en asamblea extraordinaria acorde a lo establecido por el artículo 31, fracción segunda de la Ley condominal, pero la mayoría necesaria para la procedencia de la extinción se reduce e

tan solo el cincuenta y uno por ciento del valor del condominio y con la mayoría simple del número de condóminos (artículo 83, fracción b de la ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Las áreas de propiedad exclusiva son mencionadas por la Ley como aquellas sobre las que el condómino tiene un derecho singular y exclusivo, atributos éstos del derecho de propiedad (artículo 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), por lo que entendemos que se refiere a aquellos que en la escritura constitutiva se le otorgó ese carácter (artículo 15, segundo párrafo, de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), existe un valor indiviso, consistente en el porcentaje que por el valor de la unidad privativa representa en el total del valor del condominio, y de lo que además depende la magnitud de su derecho de copropiedad en los bienes comunes (artículo 17 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), cada condómino deberá usar su unidad exclusiva con observancia del uso determinado en la escritura constitutiva, además en orden y con tranquilidad y de lo que disponga la Ley condominal y el reglamento del mismo (artículos 19 y 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), y existe otra obligación para el caso de que el propietario lo de en uso, por cualquier concepto, de avisar a la administración el acuerdo de representación, que previamente celebren aquellos, y constituir al usuario en todo caso como obligado solidario del condómino (artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

La organización condominal; el condominio está organizado como un ente social, donde encontramos, a la asamblea de condóminos como el máximo órgano de decisión, a la administración, que puede estar integrada por algunos de los propios condóminos o bien contratar una administración externa o como la Ley dice “*profesional*”, integrada en este

caso por personas que no son condóminos; existe también un órgano de vigilancia, llamado por la Ley, “*consejo de vigilancia*”, encargado de vigilar el proceder de la administración; por supuesto que ésta organización se reglamenta en lo particular adecuando este “*reglamento de condominio*” a las especiales condiciones de convivencia dentro del condominio o conjunto condominal.

La asamblea de condóminos; es el máximo órgano de decisión dentro del condominio, a pesar de que la ley faculta al constituyente de un condominio para decidir la forma de organización para el funcionamiento social del propio condominio, la misma establece, por lógica, que recae en la asamblea general de condóminos el poder de decidir en todos los ámbitos que interesen al condominio (artículo 31 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), ésta reunión de condóminos que se constituyen en asamblea generales, para tratar y decidir en relación a las cuestiones que afectan al condominio, pueden ser de dos tipos, ordinarias y extraordinarias, compete a las primeras, conocer de todo lo relativo a la administración del condominio y de los demás asuntos normales concernientes a la misma (fracción primera del artículo 31 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), la otra posibilidad es la celebración de asambleas generales extraordinarias, en la que se decide sobre casos urgentes que afecten al condominio, donde con un *quórum* de mayoría de condóminos y votación de mayoría del valor y participantes del condominio se decide la reconstrucción, venta o extinción del mismo, donde es proporcional al indiviso de la unidad privativa, la obligación de pago por el acuerdo correspondiente (artículos 83 y 84 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal) , así como de las modificaciones a la escritura constitutiva y su reglamento, a la extinción voluntaria del condominio, la realización de obras nuevas y lo concerniente para el caso

de destrucción y ruina del inmueble (fracción segunda del artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Para el caso de los conjuntos condominales, se prevén otros tipos de asambleas, que siempre estarán sujetas a lo que decida la general de condóminos, es el caso de la Asamblea de Administradores, cuando el conjunto haya adoptado una organización por secciones, deciden lo relativo a las áreas de uso común, y serán convocadas por el comité de administración; las Asambleas de Sección o Grupo, para el caso de conjuntos divididos para su administración en grupos, secciones, alas, zonas, manzanas, entradas y áreas, donde se decide lo referente a las áreas de uso común interno que solamente dan servicio a las mencionadas fracciones del condominio, por supuesto que las decisiones de asamblea no podrán contravenir lo decidido por la asamblea general de condóminos; la Asamblea General de Condóminos, que para el caso de los conjuntos condominales es opcional a la de administradores, entendiéndose por esto, que si así se acuerda, la Asamblea de Administradores es equivalente a la General de Condóminos aunque sólo dentro de los conjuntos y que se encuentren divididos por secciones para su administración, en éstas podrá elegirse el comité de administración y el de vigilancia, así como tratar cualquier asunto relativo a sus áreas comunes (artículo 32 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Las asambleas generales serán presididas por quien designe la propia asamblea, en todo caso el administrador fungirá como secretario o a falta de éste quien designe la asamblea que además nombrará escrutadores; las decisiones de la asamblea se toman por mayoría simple de votos presentes, salvo que la Ley disponga un porcentaje especial; los condóminos tendrán el número de votos en proporción al indiviso que represente su área privativa, salvo que la escritura constitutiva o el reglamento dispongan otra cosa; las votaciones son nominales y directas,

aunque existe la posibilidad de representación, con el límite de no poder representar a más de dos con carta poder, lo que significa que si podemos representar a más de dos con poder notarial, la excepción la constituye el administrador quien tiene prohibido representar; la Ley supone la existencia de un condómino que represente al cincuenta por ciento de los votos y sea único asistente a la asamblea debidamente convocada, como no se encuentra por lo menos el setenta y cinco por ciento de los votos, es procedente convocar a una segunda y en el supuesto de que no se reúna la mayoría mencionada, será en tercera asamblea cuando éste único asistente decida por todos, con apoyo en lo establecido por la fracción IV del artículo 34 de la propia Ley condominal; las decisiones de la asamblea serán asentadas en el libro que al propósito se crea y registra en la Procuraduría Social a cargo del administrador, quien siempre tendrá a la vista de los condóminos éste libro; si la asamblea acuerda modificar la escritura constitutiva, ésta modificación observará las mismas formalidades de la modificada constitutiva, para el caso de modificaciones al reglamento únicamente será protocolizada (artículo 33 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Las asambleas para su celebración deberán ser convocadas, con ciertas formalidades, estas convocatorias contendrán la fecha y hora para su celebración, el lugar, dentro del condominio o el que determine el reglamento, el tipo de asamblea, los asuntos que tratará y quien convoca; los condóminos serán notificados en sus unidades de propiedad exclusiva, además de fijar la convocatoria en un lugar señalado para el efecto, en los bienes comunes, podrán convocar, el administrador, el comité de vigilancia, el veinticinco por ciento de los condóminos, asistidos por la Procuraduría Social, con la excepción de los morosos en el pago de cuotas quienes no tienen derecho de convocar; en general el *quórum* exigido por la Ley para celebrar una asamblea en primera convocatoria será del setenta y cinco por ciento de los condóminos, en segunda se requiere

mayoría simple y en tercera basta con los que asistan; por supuesto que las determinaciones tomadas por la asamblea legalmente instalada obligan a todos los condóminos; éstas asambleas deberán ser convocadas, en primera convocatoria con siete días naturales de anticipación, para la segunda y tercera convocatoria el término previo a la celebración será de media hora, éstos términos operan para las asambleas ordinarias y extraordinarias, y para estas últimas, existe el caso excepcional de urgencia en que la misma determinará la anticipación de la convocatoria, así como en los casos que prevé la Ley, un *quórum* y votación especial (artículo 34 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), los condóminos que han dejado de pagar dos o más cuotas del fondo de administración y mantenimiento y fondo de reserva, así como el que deje de pagar una o más de las extraordinarias pierden el derecho a votar en asamblea y tampoco serán contados para los efectos de instalación del *quorum*, previa notificación que se le realice, informando la circunstancia y para escucharlo previamente a la asamblea, otra sanción aplicable al moroso es la pérdida en derecho de gozar de los servicios de gas, electricidad y otros con excepción del agua, que en éste último caso decide la asamblea su procedencia como sanción (artículos 35, fracción XII y 36 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

La Ley otorga a la asamblea general de condóminos, de manera enunciativa más no limitativa facultades para: modificar la escritura constitutiva, aprobar o reformar el reglamento, nombrar y remover libremente al administrador, así como señalar su salario y el monto de la fianza que deberá otorgar para garantizar su manejo, precisar las facultades del administrador frente a terceros, en el entendido que la misma Ley le otorga al administrador una representación para actos de administración y para pleitos y cobranzas (artículo 43, fracción XVII, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal),

establecer las cuotas y sus cargos moratorios que los condóminos deberán pagar para el mantenimiento de las áreas comunes del condominio, nombrar y remover al comité de vigilancia, en su caso, instruir a éste para iniciar acciones contra la administración (artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

La administración; los condominios serán administrados por una persona física o por una moral electa por la asamblea general de condóminos y en el caso de obra nueva por la persona que haya constituido el régimen de condominio, pudiendo ser no profesional en caso de que administre uno de los condóminos o bien profesional y que no es condómino, la administración también podrá establecerse por secciones, esto en el caso de que por la propia estructura del condominio sea favorable establecer una administración por secciones, pero prohibiendo la administración fragmentada, entendemos por esto, que las diferentes administraciones no serán independientes (artículo 37 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), por lo que deberán formar un comité de administración, aclarando que este caso se da en los conjuntos condominales, integrado por un presidente, un secretario y un tesorero, con funciones propias de su cargo referidas a la totalidad de los bienes comunes del conjunto (artículo 45 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), éstos miembros del comité de administración serán electos por la asamblea general de condóminos del conjunto (artículo 46 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); existen requisitos para desempeñar el cargo de administrador, haciendo diferencia para el caso de administrador no profesional y profesional, el primero deberá encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones como condómino, tomar, previo o a más tardar dentro de treinta días de su nombramiento, capacitación para la administración que proporciona la Procuraduría Social del Distrito Federal, además que su nombramiento será

protocolizado y se dará un aviso dentro de los siguientes quince días del nombramiento a la misma Procuraduría y ésta expedirá el registro del nombramiento, lo mismo ocurre cuando se acuerda un nuevo nombramiento; el administrador profesional adicionalmente a las anteriores deberá ser contratado por el comité de vigilancia y otorgar una garantía por medio de fianza por el manejo de la administración (artículos 38, 41 y 44 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), dispone la Ley que los administradores no profesionales durarán en su encargo un año, pudiendo reelegirse por dos períodos consecutivos, y luego por otros dos pero no consecutivos, a diferencia de la administración profesional que durará el tiempo que se estipule en el contrato correspondiente (artículos 41 y 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal).

Las atribuciones que corresponden al administrador, según la ley, son de manera enunciativa y no limitativa: llevar un libro de actas, que pondrá a disposición de la asamblea cuando así se haya convocado, recabar la documentación relativa al condominio y conservarla, recabar de los condóminos las cuotas ordinarias y extraordinarias, ejecutar los gastos de administración, informar y poner a disposición de los condóminos toda la documentación referente a la propia administración, informar, entregando a cada condómino un documento que contenga los detalles pormenorizados de los ingresos y gastos del mes, de las aportaciones y cuotas pendientes por el mismo período, saldos de cuentas bancarias e informe de gastos por cubrir y a cuales acreedores, convocar a la asamblea, tiene también facultades de representación ante particulares y diversas autoridades, tan es así que la propia Ley le concede facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración de bienes (artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Todo condominio contará con un órgano de vigilancia que observa el comportamiento del administrador y regula su buen funcionamiento con acciones preventivas y de denuncia a la asamblea de condóminos, en su caso, se constituye en comité, electo por la asamblea general de condóminos y estará integrado por condóminos, así lo impone la ley, quienes no recibirán remuneración, éste comité estará formado por un presidente y hasta cuatro vocales, éstos últimos representarán un mínimo del veinticinco por ciento cada uno de los condóminos, el comité de vigilancia dura en su encargo un año y sólo la mitad podrá reelegirse, exceptuando al presidente; para el caso de los conjuntos condominales, el comité de vigilancia se integra por los presidentes de cada sección, de entre los cuales se nombra un coordinador y actúan de manera colegiada (artículos 47, 48 y 50 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal); en forma enunciativa, por motivo de que como en los casos de la asamblea y administración, la escritura constitutiva, el reglamento, la Ley condominal y otras leyes podrán imponer otras funciones; se establecen las siguientes funciones y obligaciones: observar y constatar que el administrador cumpla con sus funciones, haga cumplir los acuerdos de la asamblea, revisar las inversiones y los gastos realizados por el administrador en ejercicio de sus funciones, denunciar de las anomalías observadas en la administración, una muy importante consiste en contratar a nombre del condominio la administración profesional, cuando por determinación de la asamblea se haya determinado ese régimen administrativo, otra también de importancia es convocar a asamblea cuando requerido legalmente y por escrito, hayan transcurrido tres días sin que el administrador realice convocatoria; y para el caso de fallecimiento o ausencia por más de tres meses del administrador asumirá la administración del condominio hasta en tanto la asamblea provea al caso (artículos 43, fracción XII y 49 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Existen obligaciones de los condóminos que debemos mencionar a continuación:

El derecho del tanto que por razón de la copropiedad la ley concede a los condóminos, así, cuando un condómino decide poner en venta su unidad privativa deberá dar aviso a los otros condóminos para que dentro del término de quince días manifiesten su interés en adquirir, un caso interesante es cuando la unidad en venta se encuentra arrendada, se prefiere al condómino, pero transcurrido el plazo legal y no manifieste interés en comprar el derecho podrá pasar al arrendatario, si el uso del inmueble es distinto del habitacional, el arrendatario deberá tener más de tres años rentando el inmueble y encontrarse al corriente en el pago de la renta, si el inmueble es de uso habitacional no será necesario cubrir éstos requisitos, la contravención de éstas disposiciones acarrea la nulidad de la compraventa celebrada sin respeto al derecho del tanto (artículo 22 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Una de las más importantes obligaciones que todo condómino debe cumplir es el pago de las cuotas destinadas a gastos y obligaciones comunes a todos los condóminos, esto es, el mantenimiento y conservación de las áreas comunes, para el efecto, la Ley establece la obligatoriedad en el pago de estas cuotas, y los medios para su cobro, así como de sus intereses, también autorizados por la Ley, otorgando acción ejecutiva civil (artículos 56 y 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); las cuotas están destinadas a formar dos fondos, el primero, para los gastos de administración y mantenimiento de las áreas comunes, el monto a pagar es proporcional al indiviso que represente el bien exclusivo de cada condómino, se destina al pago de los gastos corrientes por la administración y operación de los bienes comunes; y el segundo llamado de reserva, se determina en proporción directa al indiviso de cada unidad privativa, y esta destinado a la adquisición de

herramientas, materiales, mano de obra y demás que requiera el mantenimiento y reparación de las áreas comunes; también pueden imponerse a los condóminos, el pago de cuotas extraordinarias, pero sólo proceden cuando los anteriores fondos son insuficientes a su propósito, el pago de estas cuotas son ineludibles y no admiten compensación ni excepción; los anteriores fondos no pueden encontrarse ociosos en manos del administrador, sino más bien, deben invertirse y obtener beneficios, cabe aclarar que esta inversión será de la manera que represente menor riesgo, y de los intereses que produzca la inversión anualmente la asamblea decide como gastarlos (artículos 56, 57, 58 y 59 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

El reglamento del condominio, es el documento que contiene la regulación de la actividad humana dentro del condominio, otorgado en un principio por quien o quienes constituyan el condominio, y posteriormente modificable por los propios condóminos, según la conveniencia o necesidades a satisfacer en materia de reglamentación, todo aquel que adquiere una unidad privativa dentro del condominio quedará sujeto a éste, además de la escritura constitutiva y la propia Ley de condominios, es un reglamento flexible, pues por decisión de mayoría, puede cambiar adaptando la forma que más convenga al momento real de convivencia condominal.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, nos dice qué se entiende por reglamento para los efectos de la misma: “REGLAMENTO: se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio.” (Artículo 2, párrafo diez de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), es aquí donde encontramos el concepto para la ley, y del cual entendemos que es el medio para adaptar las reglas generales a una

situación específica, de la vida real, consistente en las condiciones particulares de un condominio, ya que no existen dos iguales por la sencilla razón de que la gente que los habita requiere de diferentes condiciones para desarrollar su propia vida.

La elaboración del reglamento, está a cargo de la persona o personas que constituyan el condominio, y las modificaciones que a futuro se requieran, serán realizadas por los condóminos, constituidos en asamblea general extraordinaria y con un *quórum* de asistencia de más del cincuenta por ciento, o sea mayoría simple, y de votación de más del cincuenta por ciento del valor del indiviso del condominio, según nos dice el artículo 52 de la Ley de condominios, pero existe en el artículo 12 de la misma Ley, disposición expresa en el sentido de ser necesarios para las modificaciones a “la escritura constitutiva y su reglamento”, una mayoría especial de votos que representen el setenta y cinco por ciento del valor de indiviso del condominio, para que sus decisiones tengan validez, encontramos un poco de confusión al leer estos dos artículos pues difieren en cuanto a la mayoría de votos necesarios para dar validez a la modificación del reglamento; así la única explicación que encontramos es que el legislador se refería en el caso del artículo 12 a la modificación del reglamento conjuntamente con la escritura constitutiva, y en el caso del 52 a la modificación de manera exclusiva del reglamento, pues de otra manera serían artículos que se oponen y hacen ineficaz su aplicación.

Este reglamento deberá contener un mínimo de disposiciones, de conformidad a la Ley que lo supone, (artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), que son: los derechos, obligaciones y límites en el goce de su derecho exclusivo y comunal; la forma como se cobrarán las cuotas para contribuir a los fondos del condominio así como su monto y periodo de pago; dispone la mejor forma de administración y de la forma en que podrá disponer de los

bienes comunes el administrador, que asambleas han de celebrarse, ordinarias o extraordinarias o ambas, la mecánica para nombrar y remover del cargo al administrador y comité de vigilancia y las causas para la remoción, las condiciones especiales que se impondrán para su ejercicio al administrador y miembros del comité de vigilancia, además de las establecidas por la Ley de condominios, así como el procedimiento para cubrir la función del administrador cuando se ausente temporalmente y aún definitivamente, el procedimiento de modificación del reglamento conforme a la escritura constitutiva, la forma de mejor aprovechamiento de las áreas comunes, la posibilidad de poseer animales dentro del condominio, las bases para la integración del programa interno de protección civil, la tabla de valores e indivisos, que deberá actualizarse cuando se modifique en ese rubro la escritura constitutiva (artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); además de las anteriores que menciona la Ley, quien cree este reglamento deberá ocuparse de adecuarlo a las condiciones más propicias a la buena convivencia y de mejor orden dentro del condominio; este reglamento es parte integrante de la escritura constitutiva, así como ambos de las posteriores otorgadas para transmitir el dominio a posteriores dueños de las unidades privativas, quienes se darán por recibidos de copia del reglamento y escritura constitutiva, el reglamento deberá registrarse en la Procuraduría Social del Distrito Federal (artículos 13 y 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Existe otro rubro de suma importancia en el régimen de propiedad en condominio, y es el que se refiere a las controversias que surgen por la interacción humana dentro del condominio, ya sea entre condóminos o bien entre uno o más condóminos y el administrador, en estos casos tiene facultades para dirimir las, la Procuraduría Social del Distrito Federal, quien conocerá en principio por reclamación debidamente motivada de la parte afectada luego de lo cual la Procuraduría iniciará el

procedimiento de conciliación, citando a la parte requerida, notificándola con copia de la reclamación, a una audiencia de conciliación, donde podría dejar de asistir la reclamante, agotándose el procedimiento o asistiendo manifiestan no tener deseos de conciliar o bien conciliarse con el mismo efecto que el primer caso; si asistieran las partes intentará conciliarlas, si no ocurriere la conciliación, la Procuraduría someterá la controversia al arbitraje, que a elección de las partes, podrá ser en amigable composición o en estricto derecho, en el primer caso, las partes fijarán las cuestiones que se someterán al arbitraje y la Procuraduría propondrá las reglas para desarrollar el procedimiento y resolverá en conciencia a verdad sabida y buena fe; en el caso del procedimiento arbitral de estricto derecho, las partes facultan a la Procuraduría a resolver con apego a las disposiciones legales aplicables y propondrán las etapas, formalidades y términos a que sujetarán el arbitraje, y para el caso de no convenir estos términos y formalidades, la propia Ley suple esta omisión, señalando cinco días para presentar la demanda, contados desde el día de haber convenido en el arbitraje, mismo término para contestar a partir del día siguiente en que surta efecto la notificación de la demanda, debiendo acompañar en ambos casos los elementos de prueba de una y otra, transcurridos los términos la Procuraduría admitirá pruebas y señalará dentro de siete días contados desde ese acuerdo admisorio, fecha para el desahogo de las pruebas, posterior a dicha audiencia de desahogo, dictará resolución, que deberá cumplirse dentro de quince días, posteriores a su notificación personal a las partes, este laudo o los convenios celebrados por las partes, podrán ser ejecutados por la vía ejecutiva civil o la vía de apremio (artículos 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74 y 75 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Paralelo al régimen condominal comentado, existe el caso de los condominios de interés social, a los que la Ley les otorga diversas facilidades, legales y fiscales, en atención a su condición de desventaja

económica; así, es de orden público y de interés social la constitución del régimen cuando el conjunto esté integrado por una mayoría de viviendas de interés social; para acreditar tal condición y acceder a beneficios como beneficiarse de presupuestos para construcción y mejoras y subsidios públicos, así como recibir servicios de limpieza, vigilancia y renovación de mobiliario urbano de las instituciones públicas, sin menoscabo de su derecho de propiedad; para esto deberán obtener la debida constancia de su condición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal; por otro lado, la votación en las asambleas será de un voto por unidad privativa, con independencia del indiviso que represente, así mismo, las cuotas se fijarán tomando en cuenta el número de unidades de propiedad exclusiva, sin observar el indiviso que le corresponde (artículos 76, 77, 78 y 78-bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

CAPÍTULO III.

SEMEJANZAS ENTRE LA COPROPIEDAD, EL CONDOMINIO Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRINCIPALES SEMEJANZAS.

Con brevedad y de la manera más clara que nos sea posible, previo a mencionar las semejanzas que encontramos de manera práctica entre el condominio y la copropiedad, pasaremos a explicar el uso de los términos *condominio*, entendido como la modalidad del derecho de propiedad de inmuebles que ya hemos comentado, y la *propiedad horizontal*.

CAPÍTULO III.

SEMEJANZAS ENTRE LA COPROPIEDAD, EL CONDOMINIO Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRINCIPALES SEMEJANZAS.

Con brevedad y de la manera más clara que nos sea posible, previo a mencionar las semejanzas que encontramos de manera práctica entre el condominio y la copropiedad, pasaremos a explicar el uso de los términos *condominio*, entendido como la modalidad del derecho de propiedad de inmuebles que ya hemos comentado, y la *propiedad horizontal*.

La propiedad horizontal; a la aparición del fenómeno de las casas divididas por pisos, pertenecientes éstos a diferentes personas, se le llamo *propiedad horizontal*, en razón de que las casas o edificios sujetos a esta modalidad de la propiedad, se encontraban divididos por pisos o departamentos de manera horizontal, pues cada propietario gozaba de una sección de la edificación dividida en planos horizontales, entonces, la manera de dividir las casas en condominio hizo surgir el nombre de *propiedad horizontal*, tan es aceptado este término que en España regula la figura, la Ley de Propiedad Horizontal.

De hecho, para algunos autores no era posible la existencia de un condominio dividido de manera vertical, nos dice Antonio Visco¹, en nuestra traducción de su obra en Italiano: “En el caso de la división vertical, la comunidad comprende el muro maestro que sirve de sostén a las dos construcciones, mientras que el techo, los cimientos, las escaleras, son susceptibles de división por partes. Es entonces, como en lo supuesto, una construcción está subdividido en el sentido vertical en dos o más porciones entre dos o mas personas, de manera que cada uno de ellas resulta del todo independientes, una de la otra, así como, teniendo un propio ingreso y de acceso al piso superior, el condominio forzoso no puede verificarse y concebirse por falta de estos extremos de hecho que son el presupuesto de aquella figura jurídica”; así se pensaba en la Europa de los años cincuenta, y es comprensible, pues debemos recordar que en esos países, es la falta de espacio lo que provocó la aparición de las edificaciones divididas por apartamentos, a fin de satisfacer la necesidad de habitación de la población; y entonces era difícil encontrar construcciones divididos verticalmente, pues implicaría la utilización de mayor superficie de terreno y sería difícil encontrar la utilidad de aplicar las reglas del condominio o propiedad horizontal, como fue llamada,

¹ Traducción Propia, Visco, Antonio, La Disciplina Giuridica delle Case in Condominio, Dott. A. Giuffrè Editore, cuarta edición, Italia, 1953, Pag. 21.

cuando los propietarios de tantos singulares sólo quedaban sujetos entre sí por la medianería que se establecía por razón del muro maestro que sostenía las construcciones, pero ya no podían considerarse dentro de la figura de la propiedad horizontal o comunidad forzosa de los bienes accesorios de los bienes de aprovechamiento exclusivo.

Queda entonces, bastante claro que la idea de *propiedad horizontal* a que aluden diversos autores, corresponde a nuestra visión de la propiedad en condominio, es el propio desarrollo de la figura en comento lo que ha causado la concurrencia de diversos nombres, así podemos mencionar *la propiedad cúbica*, que en derecho Español, A. Ventura Traveset y González² la define como: "...una porción o espacio aéreo delimitado por la descripción del mismo...", esto es, entendiendo que los muros de la unidad de propiedad exclusiva son medianeros, así como los pisos y techos, ¿que queda entonces como de propiedad exclusiva?, es interesante considerar esta idea, pues es claro que no puede disponer de manera exclusiva de los muros, techos y pisos que delimitan el área exclusiva y por tanto resultan ser medianeros; pero entonces, ¿Qué queda para el aprovechamiento exclusivo?, al respecto Antonio de Ibarrola³ nos dice: "¿Cuál es el objeto de la propiedad?... Lo son los pavimentos de cada habitación a menos que formen un todo inseparable con el techo o la bóveda del inferior, lo que ocurre con ciertas construcciones hechas con bloques de cemento comprimido; las obras interiores, pilas, bancos de cocina, construcciones de higiene, cielos rasos, etc."

En lo particular, encontramos en esta última teoría expuesta como *propiedad cúbica*, una idea que razonaremos a profundidad, en lo

² Traveset y González, A. Ventura, Derecho De Propiedad Horizontal, Tesys S.A., Quinta Edición, España, 1992, Pag. 11.

³ De Ibarrola, Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa S.A., Sexta Edición, México, 1986, pag. 422.

particular y fuera de esta obra por no encontrarnos en disposición de ello en esta ocasión, pero que consideramos por demás interesante.

Así con lo antes expuesto, consideramos al moderno concepto del Condominio, que en el Distrito Federal manejamos, como superior a las restringidas posibilidades que la *propiedad horizontal* nos plantea, ya que se limita, por lo menos con este nombre, a la división por pisos, o sea, de manera horizontal, cuando en el Distrito Federal, conceptuamos al Condominio con una visión pendiente de la manera en que la edificación sujeta al Régimen de Condominio ha sido construida; encontrando entonces, que el edificio de departamentos tradicional es un condominio *vertical*, que el grupo de casa construido sobre un terreno común, es condominio *horizontal*, y considera incluso, una tercera forma denominada *mixta*, donde se combinan dentro de un terreno común, edificaciones divididas por apartamentos (*vertical*) con construcciones independientes entre si (*horizontal*). No cabe duda, que el actual condominio en el Distrito Federal tiene una visión actualizada a la realidad, con lo que se confirma lo que nos comenta en otra parte de su obra, A. Ventura Traveset y González⁴: “La evolución de la propiedad horizontal no ha terminado, sino que constantemente surgen nuevas formas derivadas del hecho físico de las distintas modalidades de construcción ...que no son sino consecuencia de un proceso socio-demográfico, que ha ido transformando los tradicionales conceptos de casa, piso, vivienda...”, y es cierto, la realidad supera las normas, por lo que los juristas deben desarrollar leyes a la par de la evolución de la actividad humana, a fin de ajustar los hechos a la regulación de este tipo de propiedad *sui generis*.

En consecuencia, para los efectos de este trabajo, debemos entender que los nombres *condominio* y *propiedad horizontal*, deben ser

⁴ Traveset y González, A. Ventura, Derecho De Propiedad Horizontal. Tesys S.A., Quinta Edición, España, pag. 16.

entendidos como sinónimos, ya que se refieren al mismo fenómeno inmobiliario.

Con lo anterior pasaremos a señalar las principales semejanzas que en el plano práctico, tienen la copropiedad y el condominio; y nos referimos a la practicidad de las semejanzas por tratarse, este trabajo, del estudio de la realidad en la copropiedad, de cómo se desarrolla la convivencia en copropiedad respecto de un bien inmueble en el Distrito Federal.

En la copropiedad como en el condominio:

A) Existe un derecho de propiedad fraccionado que de acuerdo a un fin determinado es de utilidad a los titulares del mismo; que en la copropiedad se ejerce sobre un inmueble en todas sus partes y en el condominio sobre áreas determinadas convencionalmente, coincide esta característica en que el inmueble en copropiedad se encuentra a disposición de los copropietarios y en el condominio son los condóminos quienes acceden a las partes comunes de éste por virtud de un derecho similar.

El copropietario acude al inmueble común en ejercicio del derecho a su cuota parte, y con respeto al derecho de sus copartícipes goza del bien, haciendo uso del mismo en atención al fin para el que fue destinado, pudiendo ser para habitación, con fines comerciales o industriales y aún con simples fines de diversión, el condómino goza del bien común o áreas comunes, por virtud de un derecho de copropiedad similar al antes mencionado, y de acuerdo con los fines previamente establecidos goza del bien, con fines de acceso a las áreas privativas, estacionamiento, áreas de esparcimiento y deportivas, de bodegas y otras de iguales fines útiles.

B) La multiplicidad de sujetos y por tanto de voluntades individuales, es una característica que comparten las modalidades de propiedad en comento; concurren diversos sujetos con la posibilidad legal de gozar de un bien, todos ellos comparten los beneficios y las cargas que traen aparejados sus títulos respecto del bien inmueble; dentro de los beneficios que reciben los titulares se encuentran, el propio uso del bien común, ya que, con las limitaciones especiales de la copropiedad, gozan del bien en virtud del derecho que comparten, así mismo existe la posibilidad de recibir frutos, en proporción a sus cuota-partes; de igual manera en la misma proporción, están sujetos a contribuir al mantenimiento y conservación de la cosa común, obligaciones que son ineludibles y de las que responden aún con su misma cuota; cabe hacer la aclaración que en la copropiedad, el bien completo está sujeto a copropiedad, mientras que en el condominio es sólo parte la que se encuentra en copropiedad.

C) La existencia de una voluntad colectiva, superior a la individual; diversos sujetos acuden al inmueble en ejercicio de un derecho, disponen del mismo con apego a derecho y en observancia del respeto debido al cotitular, en la copropiedad las diversas voluntades disponen la manera más justa de utilizar el bien, regulados, en general, sólo por la noción más genérica de la justicia y sin formalidades específicas, al respecto nos dice Jean Mazeaud⁵: “Junto a un derecho individual de cada copropietario sobre una cuota indivisa, existe sobre la cosa un derecho colectivo de propiedad...igualmente, un derecho colectivo de administración y de disposición...”; en el condominio esas voluntades, en asamblea, disponen apegados a un reglamento lo conducente al aprovechamiento del bien común; lo anterior, a pesar de su apariencia de

⁵ Mazeaud, Jean, Lecciones de Derecho Civil, Parte 2ª Volumen IV, Traducción Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas, Argentina, 1960, Pag. 39.

característica discrepante, es coincidente en cuanto que la voluntad del conjunto decide el fin del bien, que al fin, constituyen la máxima autoridad de decisión, que se ejerce libremente y sólo limitada por lo dispuesto en las leyes aplicables.

D) El derecho del tanto, en la copropiedad y en el régimen condominal existe la figura del derecho del tanto; consideramos que este derecho concedido a los coparticipes, en el caso de la copropiedad, se encuentra plenamente justificado, toda vez, que existe el ánimo de consolidar en una sola persona el derecho de propiedad que se encuentra dividido, y por tanto es considerado fuente de conflicto y obstáculo al tráfico comercial; ahora bien, por lo que hace al régimen condominal, nos encontramos, a nuestro parecer, con un desorden de aplicabilidad de este derecho, pues si la razón preponderante para conceder a un codueño el derecho de adquirir la parte ofertada en venta, con preferencia, respecto de un extraño a la comunidad de propietarios, ¿Cómo aplicarlo al régimen condominal?, si lo que se oferta en venta es la propiedad exclusiva, esto es, un departamento, casa, local, bodega o nave, que pertenece con pleno dominio a un sujeto, ¿Cómo concederle a su vecino, propietario de la misma especie, este derecho de preferencia?, no es posible alegar como razón, la participación de los mismos en un derecho común respecto de las áreas de aprovechamiento común dentro del condominio; pues como ya hemos establecido, acorde a lo que notables juristas nos enseñan, que dentro del condominio, constituye el derecho primordial, la propiedad y es accesorio de la misma, para su aprovechamiento cabal, la copropiedad, entonces el legislador cae en el abuso, obligando a un propietario, con pleno dominio sobre un inmueble, a venderlo preferentemente a su vecino; no nos parece razonable, y pensemos en el caso de que un habitante del condominio tuviera el interés y la posibilidad de adquirir todos los departamentos que se pusieran en venta, beneficiado del derecho del tanto, llegaría a adquirir, por decir, diez departamentos para el solo, ¿Qué

sucedería?, pensamos que la consecuencia de este supuesto, un poco remoto en la realidad pero posible, es que el régimen condominal perdería su esencia y razón de existencia, pues ya no regirían los reglamentos y la regulación legal, no tendría sentido nombrar un administrador, no existiría la asamblea de condóminos, no existirían las asambleas de condóminos, ni comité de vigilancia, en pocas palabras el condominio dejaría de existir; por lo que a la par de las formas de extinción del condominio que suponen los artículos 14 y 83 fracción b, de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se debería considerar el caso de la reunión del derecho de propiedad de todas las unidades privativas en una sola persona; ya que si bien es cierto que existe un momento en que una sola persona es propietaria de todas las áreas de uso exclusivo, como ocurre cuando el condominio es constituido por una sola persona, ésta tiene la intención primordial de transmitir la propiedad de las diferentes unidades privativas de manera inmediata, y además, por la lógica ocurrencia de los hechos primero se da la constitución del condominio y luego se busca a los condóminos; y una última reflexión, es que el acto constitutivo no puede presuponer su propia extinción, esto es, haría imposible para un sujeto singular, el acceso a la figura del condominio.

E) La existencia de conflictos entre codueños y condóminos en su caso; la relación entre los sujetos dentro de la copropiedad es probablemente una de las más complicadas, pues existe una anarquía generalizada, donde, por desconocimiento, cada partícipe hace uso del bien común con el solo límite que le impone la oposición de su codueño, y la Ley en sus disposiciones de carácter general, imponen apenas el respeto de los derechos de los coparticipes, al caso nos dice Rafael Rojina Villegas⁶ citando a su vez a Aristóteles: "Teóricamente la regla parece suficiente y es de una evidente equidad, pero como advierte Aristóteles, en este caso las

⁶ Rojina Villegas, Rafael, Teoría General de los Derechos Reales, Compañía General Editora S.A., México, 1961, pag. 219.

reglas generales fallan, por no abarcar la complejidad y exuberante riqueza de la vida social y jurídica”, y así es, dentro de la copropiedad ocurren diversos conflictos durante la convivencia, que pocas veces es pacífica y ordenada; de igual forma dentro del condominio, los conflictos se presentan con similar frecuencia, a nuestra consideración, pues si bien la presencia del reglamento de administración, conocido por los condóminos desde que adquieren derechos dentro del mismo, sigue siendo la convivencia y actuar humano lo que va a determinar la aparición de conflictos, como en la copropiedad, referentes al uso y disfrute del inmueble en cuestión, así como en la repartición de las cargas, que por el mantenimiento y conservación del inmueble están a cargo de los partícipes.

F) La necesidad de reglamentación; constituye otra de las características comunes, entendida ésta como el hecho particularizado de ser necesario un medio que norme la conducta humana respecto del bien común, y no como la existencia de la reglamentación que la Ley prevé, ya que en ese sentido la ley regula la copropiedad y el condominio imponiendo solo lineamientos para el desarrollo de estas figuras jurídicas, que por tanto resultan ser del tipo reglamentadas.

Tanto el condominio como la copropiedad, por su naturaleza, requieren de una reglamentación específica, adecuada al caso particular, el legislador ha beneficiado al régimen condominal, ya que ha creado una Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, que contempla detalles importantes de la convivencia de los condóminos, dándole, además, una forma de organización y representación formal, y va más allá previendo la obligación de contribuir, impuesta a todos los condóminos, de lo que responden aún con su propia unidad de uso exclusivo, así como la de obediencia a las decisiones tomadas en asamblea de condóminos, la asistencia de una entidad pública, como lo es la

Procuraduría Social, para ceñir a los condóminos a la observancia de la Ley, Reglamento y demás disposiciones aplicables, y en caso de oposición un sistema de sanciones monetarias. Para el caso de la copropiedad el legislador no ha sido tan generoso, pues establece una reglamentación general que atiende al antiguo *ius prohibendis* y que mantiene una actitud de indiferencia a la necesidad de prever los conflictos que pudieran surgir en la copropiedad, así mismo, es omiso para el caso de la forma de administrar y representar al consorcio de propietarios, así como la manera de proveer, de manera específica, para el mantenimiento y conservación de la cosa, refiere además, que todo conflicto surgido por razón de la copropiedad será resuelto por el Juez competente, sin que exista una instancia conciliadora, que abrevie la solución de los conflictos; es nuestro criterio, los partícipes de la copropiedad si son merecedores de una regulación similar a la del condominio, donde se establezca la manera de reglamentar la propiedad por medios que se adecuen a la realidad.

ELEMENTOS COMUNES FAVORABLES A LA EXPEDICIÓN DE UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.

Los elementos que en común se aprecian, entre el reglamento de condominio y el que proponemos para la administración de un inmueble en copropiedad, aparecen en gran número y favorecen la creación del reglamento objeto de esta tesis, basta considerar el consorcio de propietarios y la necesidad jurídica de normar su convivencia.

Comenzamos por comentar, que tanto en el caso del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles como en el de la Copropiedad, tiene por objeto directo, establecer normas de convivencia y administración a las que somete la conducta de los copropietarios, y como objeto

indirecto, un bien inmueble que en común se poseen como propietarios un consorcio de participantes; así, apreciamos en ambos casos objetos similares, a efecto de clarificar lo expuesto nos referimos al artículo 1 del Reglamento de Propiedad en Condominio que constituye el apéndice A de este trabajo y la cláusula ÚNICA del Reglamento de Copropiedad que es el apéndice B de este trabajo, referencia donde se encuentra establecido los límites y alcances de la aplicación de dichos reglamentos de administración.

En su primera parte el reglamento de copropiedad, al que nos seguimos refiriendo y que junto con el de condominio integran los apéndices A y B de este trabajo; dispone en general en su capítulo I, cinco conceptos coincidentes con el mismo capítulo del reglamento de condominio, a saber; tanto el reglamento de copropiedad como el de condominio se encuentran fundados en disposiciones del derecho vigente; la integridad de la escritura de propiedad incluye el reglamento convenido, como en el condominio su reglamento es parte integrante de la escritura constitutiva del régimen; establece el concepto de copropietario para efectos del reglamento, como en el reglamento de condominio; reconoce a los copropietarios la capacidad de modificar el reglamento, que en el régimen de condominio corresponde a los condóminos; designa, con anticipación al surgimiento de cualquier conflicto, la autoridad que tendrá jurisdicción en el caso concreto, similar cosa ocurre con el reglamento de condominio.

El reconocimiento mutuo de derechos y obligaciones es un elemento presente en la copropiedad y en el condominio, así en su capítulo II el reglamento de copropiedad, siguiendo el ejemplo del de condominio, establece la forma de disponer de la propiedad común, así como las cargas que específicamente se establecen por consenso y unanimidad de los participantes; distinguiendo dos clases, que son originadas por la

disposición de las partes singular y en común, que previamente se han determinado por acuerdo unánime, con objeto de dar practicidad y operatividad a la decisión de regular la indivisión; en este capítulo se establece, siempre por convención unánime, las partes que se asignan a cada copropietario para habitar con privacidad, así como las partes que van a ser aprovechadas por todos en común, esto como supuesto previo a reconocerse mutuamente derechos y obligaciones. De manera que, como en el condominio, las áreas determinadas a la función de acceso, servicio y aprovisionamiento de bienes y servicios, son afectados al uso de todos en común, estableciendo prohibición expresa de bloquearlos, usarlos de manera exclusiva, dañarlos o disminuir su disposición en perjuicio de otro copartícipe, sea por actos u omisiones, so pena de sanción, misma que sería determinada por el conjunto de copropietarios en caso de ocurrir el supuesto. Toda vez que para su operación es necesario que los copropietarios se asignen áreas que puedan aprovechar de manera singular, se determina en el cuerpo del reglamento cuales serán aquellas, sin que esto implique división, pues se mantiene la idea de parte o cuota ideal, es en este supuesto que los copropietarios, como en el condominio, se obligan a respetar esas áreas singulares, a cambio los beneficiados de las mismas se obligan a dar mantenimiento a esas áreas, ocuparlas sin molestar o dañar las partes en común y las otras de uso singular, para el caso de reparaciones deberán efectuarlas a la brevedad y a su cargo exclusivo, y en caso de no hacerlo lo harán los demás copropietarios con derecho a cobrar al omiso y además sancionarlo en los términos establecidos; a manera del condominio se obligan a respetar la apariencia y forma del inmueble en su conjunto, so pena de sanción; todas estas disposiciones serán respetadas por los copropietarios y extraños si por alguna causa legal llegaren a ocupar esas áreas singulares y aprovechar las de uso en común, quien la transmite deberá convenir con el adquirente

su adhesión al reglamento que por medio contractual se establece, a lo que encontramos coincidencia con lo que nos dice Marcel Planiol⁷, en nuestra traducción de su obra en Francés: “El reglamento tiene fuerza contractual que la hace oponible a todos los firmantes y a sus causahabientes a título universal...Para evitar que el adquirente (diferente del causahabiente) se niegue a ejecutarlo hemos tomado la costumbre de imponerle por el acto de venta la obligación de respetarlo”; razón expuesta, que encontramos plena de utilidad y viabilidad en nuestro derecho; todo lo anterior asemeja a los derechos y obligaciones de los condóminos en su régimen de propiedad.

Coincide la copropiedad con el régimen de propiedad en condominio, en la obligación de contribuir al mantenimiento y conservación del inmueble en común, y con particularidades describe esta obligación el capítulo III del reglamento de copropiedad; en este punto debemos comentar que esta coincidencia o similitud no se debe a la convención de los partícipes, sino más bien es un elemento común de origen, pues recordemos que en el condominio el reglamento se refiere a la parte que en común poseen como copropietarios; de manera que es de observarse en esencia lo que establece el artículo 944 del Código Civil para el Distrito Federal, que nos dice: “Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.”, así pues la convención de pago de cantidades destinadas al mantenimiento y conservación de la cosa, tanto en el caso de la copropiedad como en el del condominio son obligaciones naturales a cada uno de esos regímenes de propiedad.

⁷ Traducción Propia. Planiol, Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, cuarta edición, Tomo Primero, Librairie Générale de Droit et de jurisprudence, Paris, 1948, página 910.

Otro de los elementos comunes con el régimen condominal lo constituye la administración del inmueble objeto de la copropiedad; atendiendo al supuesto de que el propietario único actúa y resuelve de modo rápido y eficaz cualquier asunto relacionado con su inmueble y que en el caso de una comunidad de propietarios ésta actividad se obstaculiza por la inexistencia de una sola voluntad que acepte, rechace y que en definitiva decida⁸. así en el capítulo IV del reglamento de copropiedad se propone el establecimiento de una administración que se encuentre a cargo de un copropietario o de un extraño a la copropiedad; lo que nos recuerda el caso del condominio donde la Ley faculta a los condóminos para que accedan a un administrador sea condómino o bien "profesional" como lo llama la propia Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; tomar esta idea y aplicarla a la copropiedad resulta, a nuestro punto de vista, operable, pues el administrador se limita a realizar los actos que por encargo de los copropietarios se le permita, limitándolo en su función a gestionar la ejecución de reparaciones, obras de mantenimiento, de limpieza, contratación de servicios, adquisición de bienes, pago de impuestos y servicios relacionados con el inmueble, contratación del personal que servirá a las obras y en general cumplir todo encargo que los copropietarios en conjunto le asignen y que la naturaleza del cargo admita; los actos los realiza en representación y en nombre de la comunidad de propietarios; cabe mencionar la utilidad del otorgamiento en su favor de un poder con facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración; y de estos últimos queda exceptuado el arrendamiento ya que este requiere del acuerdo de la unanimidad para su validez, por lo que al actuar el administrador se circunscribe a la administración, que podríamos llamar ordinaria, para la buena marcha y mejor convivencia de los copropietarios.

⁸ Traveset y González, A. Ventura, Derecho De Propiedad Horizontal, Tesys S.A., Quinta Edición, España, 1992, Pag. 39.

En lo particular, el administrador en la copropiedad cumple con una función similar al correspondiente en el régimen condominal y presenta por tanto la utilidad y características de éste; en relación a estas funciones A. Ventura Traverset⁹, las clasifica, por razón de su objetivo, en: Funciones para mantener el buen régimen de la casa, “Al decir “régimen de la casa”, comprende la adecuada, normal eficiente marcha de todo el engranaje de una casa moderna”. Funciones con relación a los ingresos y gastos, “debe preparar y luego someter a la junta, un plan –auténtico presupuesto sencillo- de gastos previsibles”. Funciones para conservar la casa que “obliga al administrador a atender –aplicando su inteligencia a dicho cuidado- la conservación, haciendo las reparaciones ordinarias oportunas”. Función de ejecución de acuerdos, siendo éstos lo tomados por el conjunto de propietarios.

Tanto en la copropiedad como en el condominio, el conjunto de los copartícipes constituye el máximo órgano de decisión; así la expresión de la voluntad de los copropietarios, con apego a derecho, decide la marcha, destino y funcionamiento del inmueble en indivisión; el reglamento que proponemos contempla en su capítulo V, la figura de la Reunión de Copropietarios, nombre que elegimos para designar a la junta de los copartícipes a fin de discutir y tomar decisiones concernientes al inmueble; es en este capítulo donde se da un sencillo sistema organizado, al estilo de la Asamblea de Condóminos, donde se prevé la forma de convocar a reunión, el número de asistentes y partes que representan mínimos para establecer el grupo que pueda discutir y decidir; las decisiones que se toman de esta manera deben ser obedecidas por los propios copropietarios y se proyectan hacia el exterior, por emanar de los titulares del derecho de propiedad; por último comentamos, que a

⁹ Ibidem. Páginas 434-438.

semejanza del condominio, la reunión de copropietarios cuenta con un brazo ejecutor, que es el administrador.

La necesidad de saber que el inmueble en copropiedad se encuentra bien administrado hace que los copropietarios, prevean en el reglamento de administración, las facultades de revisión y comprobación con que cuentan, respecto del actuar del administrador; nuevamente apoyándonos en el reglamento de condominio, que constituye campo explorado y experimentación previa a nuestra propuesta; plasmando en el capítulo VI del reglamento de administración de la copropiedad la vigilancia de la administración, el supuesto es que todos los copropietarios, no importa el momento ni el asunto que se quiera tratar, tienen derecho de acudir al administrador para solicitar y aún exigir la exhibición de los documentos y cuentas relativos a un acto particular de administración; lo anterior tiene un origen y justificación natural en la calidad de copropietario, ¿pues quien podría impedir que una persona pidiera cuenta sobre algo que le pertenece?, correspondiente a este derecho de todo copartícipe existe la obligación del administrador, quien debe poner a disposición de cualquiera de los codueños que los solicite, toda la documentación, estados de cuenta y comprobantes de pago de los diversos impuestos, servicios, contribuciones, derechos, honorarios y gastos en general, que se hayan realizado en relación y con motivo del propio inmueble administrado.

Por último, el reglamento de copropiedad es similar al de condominio en cuanto a su naturaleza, pues comparten la característica de ser un contrato, por contener el acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones para todos los participantes.

CAPÍTULO IV.

Capítulo IV.

PROYECTO DE NUEVO REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN INTERNA DE LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES PARA EL D.F.

CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN DE DICHO REGLAMENTO A PARTIR DE UN REGLAMENTO CONDOMINAL APLICABLE EN EL D.F.

Ahora debemos analizar la manera de adaptar con eficacia un reglamento de administración de un Condominio a un ejemplo similar de copropiedad; en el entendido de que para los efectos prácticos de este trabajo, debemos pensar en que el inmueble en copropiedad que se someterá a lo reglamentado tiene características similares a un edificio en condominio, sin que por esto se limite la posibilidad de reglamentar cualquier inmueble en copropiedad, ya que el objetivo de este trabajo, será proponer la reglamentación administrativa de todo tipo de copropiedades de inmuebles en el Distrito Federal, pero para ejemplificar la posibilidad de reglamentación, debemos tomar en principio un ejemplo adaptable, sin gran problema.

De alguna manera se presenta la adaptación de un reglamento de condominio como una oportunidad de mostrar cómo la copropiedad de un inmueble puede aprovecharse de manera parecida a una estructura condominal, misma que se encuentra dignificada por la Ley y recomendada por su utilidad; es pues doble el fin de la adaptación comentada, pues por un lado aprovechamos una estructura experimentada y exitosa, en este momento, y por otro lado mostraremos las ventajas de regular la copropiedad de manera semejante a un condominio.

En este punto debemos remitirnos al anexo A del apéndice de este trabajo, donde encontramos la reproducción de un reglamento

de condominio, vigente y con aplicación práctica; documento obtenido gracias a la colaboración del Licenciado Ramón Aguilera Soto, Notario 118 del Distrito Federal, a quien agradecemos la ayuda prestada para complementar la tesis en exposición; el reglamento en condominio se apega a la Ley especializada, con pequeñas modificaciones, realizadas para adaptarlo a las necesidades y voluntad de los constituyentes del condominio, quienes han juzgado lo más justo y apegado a las necesidades particulares de los condóminos que habitarán el inmueble, los términos en que se plantearon las reglas de administración; en adelante nos remitiremos a este anexo del apéndice a cada paso y en principio, para el debido entendimiento de las adaptaciones que iremos realizando, se deberá leer el citado reglamento anexo.

La adaptación propuesta de un reglamento de condominio para su aplicación a la copropiedad para los efectos de este trabajo será aplicable a un inmueble estructurado como un edificio de departamentos que no se encuentra sometido al Régimen de propiedad en Condominio, por diversas razones; comentaremos el reglamento de copropiedad que obra en el apéndice de este tesis, marcado como anexo B, por lo que a la par de este análisis debemos leer previamente dicho reglamento.

En primera instancia y como manera de dar vigencia a este intento de reglar la copropiedad, debemos considerar que de conformidad con el artículo 941 de nuestro Código Civil, requiere dar la forma de contrato a las disposiciones que por convención de los copropietarios deba regir el comportamiento de los mismos respecto del bien inmueble de que se trata; por tanto los copropietarios se dan a así mismos este instrumento expresando su voluntad de someterse al mismo, declarando el reconocimiento mutuo de los derechos de disposición del bien y obligándose en sus términos a cumplirlo.

Consideramos que el ambiente idóneo para la existencia e imperio de los acuerdos que regulen la copropiedad es que sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, obteniendo los efectos contra tercero y así los futuros adquirentes de una parte en la copropiedad quedarían sujetos a lo previamente acordado en el reglamento, dado el efecto *erga omnes* que adquiere el conjunto de normas de convivencia inscrito, de conformidad con lo que establece el artículo 1 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que dice: “Artículo 1. El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”; previamente considerando que para este fin debemos reducir a escritura pública el mencionado conjunto de normas de convivencia para darle el carácter de inscribible, tal como lo establece el artículo 3005 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice: “ Sólo se registrarán: I Los testimonios de escrituras o actas notariales y otros documentos auténticos. II Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica. III Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia debe estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.”, resultando de este proceso la creación de un contrato de adhesión, al que todo tercero que pretende adquirir una parte en la copropiedad del inmueble debe someterse para ser admitido y gozar del bien.

Siguiendo la forma del ejemplo condominal, el reglamento de la copropiedad contiene el capítulo primero, de “disposiciones generales”

(*ver anexo B del apéndice*), del que sobresalen, las disposiciones legales a las que se apega para su validez (artículo 1 del Reglamento de Copropiedad que se crea a partir del ejemplo condominal, *en adelante todas las citas de artículos que se hacen en este apartado se desprenden del Reglamento de Copropiedad, anexo B del apéndice*), pues solo tendrá efecto si se otorga de conformidad con la disposición legal que la supone, en este caso el artículo 941 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; determina la integración de este reglamento a la escritura de propiedad, pues se constituye en complemento de la misma (artículo 2); define, en concordancia con la Ley, que es un copropietario y por tanto participante y sujeto del reglamento (artículo 4); establece la existencia de una “parte de aprovechamiento singular” determinada y asignada a cada uno de los copropietarios por acuerdo unánime (artículo 6), que toma la idea condominal del área de uso exclusivo; por otra parte también toma la idea condominal, estableciendo por acuerdo unánime las “partes de aprovechamiento en común”, con mismo origen, venida de la idea de “áreas comunes” del condominio.

El establecimiento de estas “partes de aprovechamiento”, tiene por objeto, crear la base de la cual parte la organización de una copropiedad, ya que el primer paso es determinar como distribuir el aprovechamiento del inmueble, respecto del cual la pluralidad comparte con derecho de propiedad, es a partir de esta idea, que podemos convenir la mejor manera de compartir, recordando la idea expresada en la introducción de esta obra, donde planteamos la dificultad de compartir como la fuente de controversia e infelicidad para los copropietarios de un inmueble.

En el capítulo segundo, siguiendo el ejemplo condominal y siempre refiriéndonos al contenido de los anexos del apéndice de este trabajo, situamos las correspondientes “obligaciones y derechos de los

copropietarios”, mismas que derivan del doble carácter que se da al copropietario, como beneficiario de la parte de aprovechamiento singular y como beneficiario de las comunes (artículo 7); cada copropietario tiene el provecho de una parte determinada por unanimidad y descrita en el mismo reglamento (artículo 8), a diferencia del condominio donde tiene un provecho exclusivo por razón de un modo de adquirir; se determina en este documento las áreas que por acuerdo unánime se destinan al aprovechamiento común y respecto de las cuales se obligan a compartir para obtener un provecho mayor de las singulares (artículo 9 y 12); en general el copropietario tiene la obligación de observar una conducta que permita el uso y la comodidad del mismo a los demás copropietarios y en todo momento respetando las disposiciones que para el uso del inmueble impone el reglamento, que para el caso de violación prevé sanción legal, mismo efecto se supone para los futuros adquirentes de alguna de las partes de la copropiedad, para lo cual supone la obligación del transmitente de advertir e incluir cláusula al caso en el contrato de enajenación que, previo respeto al derecho del tanto, se celebre al caso (artículos 14, 15 y 18); otro de los aspectos importantes son las obligaciones de contribuir al mantenimiento y conservación del inmueble, a las que se someten expresamente los copropietarios, esta obligación que en todo caso prevé el Código Civil, se vuelve explícita en el reglamento, que es incluyente de sanción convencional (artículos 20 a 32 y 36 a 39); el reglamento también determina, acorde a nuestro Código, la posibilidad de arrendamiento de una de las partes singulares, y también condiciona el evento al acuerdo unánime de los copropietarios, ya que este acto aunque no es de dominio si requiere la unanimidad para su eficacia (artículo 16); por supuesto que el reglamento, en este capítulo, considera la acción de división, *actio communi dividundo*, que la Ley común prevé para el caso de la copropiedad en general (artículo 19); otra de las situaciones especiales, la constituye el derecho del tanto, que beneficia a todos los copropietarios y que tiende como la *actio communi dividundo*, a terminar con la

copropiedad (artículo 34), derecho del tanto que ocurre de igual forma en el condominio, cosa que hemos criticado con anterioridad, pues al establecerlo el legislador abre la posibilidad para que todos los bienes de uso exclusivo en un inmueble sometido a este régimen se reúnan en una sola persona, lo que acarrea la necesaria extinción del condominio y contraviene el fin que persigue la institución como modalidad de la propiedad de bienes inmuebles.

El capítulo tercero de esta adaptación, se refiere a las aportaciones que en concepto de cuotas de mantenimiento y conservación han de realizar los copropietarios que con mismo propósito que en el condominio, cada uno está obligado a contribuir; nuestro código civil lo prevé en su artículo 944, que también incluye la manera de liberarse de esta obligación, que es la facultad de abandonar la cosa, figura conocida por los Romanos como *derelictio*.

Esta adaptación de reglamento obliga, acorde a la Ley, a todos los copropietarios a contribuir (artículo 41), sin excepción y mencionando los conceptos, que son: mantenimiento, conservación, impuestos y contribuciones y además de los servicios que en común se contraten para beneficio y aún suntuarios del inmueble, para los efectos de organizar racionalmente los recursos económicos, se conviene la formación de un fondo común a cargo del administrador y con la supervisión y comprobación de cualquiera de los copropietarios (artículo 42); los fines de pago de los recursos son variados, pero coinciden en el objetivo preventivo y correctivo de los eventos relacionados con el inmueble (artículo 43); la formación del fondo común sigue el método que para el condominio prevé la Ley condominal que encontramos eficaz; inicia el fondo con una aportación que realizan los copropietarios, previa determinación de su monto que por mayoría de número y de partes en el inmueble se vota favorable, continuando con las aportaciones periódicas obligatorias y se

suman además como otra fuente de ingresos, el pago de las sanciones que por diversas circunstancias fueren aplicables a los copropietarios infractores; este monto periódico de aportación podrá ser incrementado en toda ocasión que se juzgue útil por los copropietarios, este fondo será invertido mientras no se utilice, a fin de obtener beneficios mayores, incluso si el fondo produjera grandes provechos, éstos podrían, de acordarlo así la mayoría, ser repartidos entre los mismos copropietarios (artículos 44 a 48).

El manejo del fondo común de aportaciones está a cargo del administrador, quien debe garantizar debidamente su manejo por el medio que satisfaga a la mayoría y existe la obligación a cargo de todos los copropietarios para garantizar el pago de las cuotas que sean impuestas quienes responden en todo caso con su parte en el inmueble, siendo entonces que el administrador debe garantizar doble, el manejo del cargo y por razón de su calidad de copropietario, el administrador debe entregar comprobante del recibo de las cantidades así como reportar a la pluralidad de propietarios el caso de que alguno de ellos omita de manera reiterada cumplir su obligación de aportar las cuotas obligatorias acumulando así un adeudo que supere el cincuenta por ciento del valor de la parte que represente, es en este caso cuando previo acuerdo de la mayoría, se conviene otorgar acción para que en la vía judicial se realice el cobro, siempre considerando la existencia de la garantía que constituye en todo caso la parte con que participan en el derecho de propiedad (artículos 49 a 52).

El cuarto capítulo del Reglamento en adaptación es dedicado al administrador, por ser la figura encargada de ejecutar las resoluciones de la unanimidad o mayoría de copropietarios, según sea el caso, es de especial importancia, pues se constituye como el brazo ejecutor de la

voluntad colectiva, nos dice A. Ventura Traveset y González¹, en cita de Mucius Scaevola y Manuel Batlle Vázquez: “a) Que todo administrador, lejos de ser un superior jerárquico de los propietarios, es un subordinado de los mismos; b) Que, por lo tanto, su cargo es amovible, según dice claramente el preámbulo de la Ley; c) Y que su gestión está fuera de toda actividad laboral y que su figura encaja perfectamente en el contrato de mandato”, es considerable lo expuesto por el autor ya que se adapta a lo propuesto en el reglamento de copropiedad que presentamos, pero, no es el mismo caso del condominio, con el que mantiene la similitud, pero difiere en cuanto existe la posibilidad, en el condominio, de contratar un administrador profesional extraño a los condóminos; lo que, volviendo a la copropiedad, reconocemos la posibilidad de hacer lo mismo, pese al planteamiento del reglamento que presentamos para el caso, donde se obliga a la colectividad a preferir a uno de ellos para administrar (artículo 54), ya que la Ley no lo prohíbe y sí abre la posibilidad de hacerlo por la libertad que otorga a los copropietarios para reglamentarse mediante contrato o disposición especial (artículo 941 del Código Civil para el Distrito Federal).

Para el caso específico de la copropiedad, la administración se ejerce sobre todo el inmueble y no solo sobre determinadas áreas del mismo (artículo 53), lo que claramente difiere del condominio, donde la administración se limita a las áreas de uso común; el caso de la copropiedad debe contemplar el inmueble en su totalidad, debido a que todos los copropietarios participan con igual interés en el entero del inmueble, no olvidemos que las cuotas que a cada uno corresponden son ideales y que el inmueble no ha sido dividido.

¹ Traveset y González, A. Ventura, Derecho de Propiedad Horizontal, 5ª. Edición, Editorial Tesys S:A., España, 1992, página 433.

Otra de las peculiaridades del administrador, cuando es elegido de entre los copropietarios, es que no recibe remuneración (artículo 58), con el propósito de provocar que ocupe el cargo quien tenga la intención de servir como principal motivo para ejercer el cargo.

Fuera de las diferencias que hemos resaltado antes, la figura de administrador se rige por las similares del condominio, debe ser electo por la mayoría, otorgar garantía por el manejo del cargo, mantenerse al corriente en el pago de sus aportaciones, demostrar capacidad, a criterio de los copropietarios, el administrador copropietario representa al grupo en virtud de la *mutua representación tácita*, para el caso del administrador no copropietario se prevé otorgarle un poder para pleitos y cobranzas y actos de administración; en caso de ausencia, incapacidad o muerte del administrador los copropietarios reunidos elegirán otro (artículos 56 a 61).

Hacemos una especial mención de la facultad de representación respecto del grupo con que cuenta el administrador copropietario y en general cualquiera de ellos cuenta con la misma facultad, debido a la *mutua representación tácita*, que le otorga la Ley al suponer actos en los que lo hecho por uno de los copropietarios aprovecha a los otros², casos como los que prevén los artículos 1,112 de nuestro Código Civil, que dice: "Si siendo varios los copropietarios uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligados a los gravámenes naturales que traiga consigo y a los pactos con que se haya adquirido.", y el 1,144 del Código antes citado, que dice: "Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero si puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a

² De Ibarrola, Antonio, Cosas y Sucesiones, 6ª Edición, Editorial Porrúa S.A., 1986, página 413.

todos los partícipes.”, facultad que tomamos de la Ley para aplicarla de manera generalizada a los actos que el administrador realice.

Tratamos ahora, en el capítulo quinto, la reunión de copropietarios, como cuerpo colegiado que decide la administración por mayoría (con excepción del arrendamiento que corresponde a la unanimidad) y los actos de disposición o de dominio, decididos por unanimidad (artículos 75 y 76).

Por la misma razón que en el condominio, la copropiedad se gobierna por el grupo de participantes, ya que la parte del condominio que se sujeta a la decisión de la asamblea de condóminos, es una copropiedad denominada áreas comunes del condominio; aunque existe una diferencia obvia, en el condominio se trata de una parte del inmueble, áreas comunes accesorias de las partes exclusivas; mientras que en la copropiedad, se trata del inmueble en su totalidad pues los copropietarios tienen interés no en una parte determinada del inmueble sino una cuota ideal del mismo, la que los hace participar con derechos de igual naturaleza, aunque a veces de diferente grado, en la totalidad del inmueble.

Estas facultades de administración y disposición respecto del inmueble, que derivan del derecho de propiedad que comparten, así como las cargas que derivan de las obligaciones *propter rem*, correspondientes al mismo régimen de propiedad, se encuentran reconocidas por nuestro Código Civil en su artículo 942, primer párrafo, que dice: “El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus porciones”; aunque para el caso de la copropiedad existe la posibilidad del abandono del bien, a la que puede recurrir cualquiera de los copropietarios a fin de liberarse del cumplimiento de las cargas naturales del bien; lo que no ocurre en el condominio donde no

puede renunciar a la parte común, pues aún haciéndolo, seguiría gozando y beneficiándose de esos bienes comunes.

Al respecto nos refiere Rafael Rojina Villegas³: "...la copropiedad ordinaria de que se refiere tanto a muebles como inmuebles y que solo comprende el conjunto de relaciones jurídicas inherentes a la simultaneidad de dos o más poderes jurídicos de igual naturaleza -pero de diferente grado en ocasiones- que distintos sujetos ejercen sobre un mismo bien. Estos poderes originan iguales obligaciones reales para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, sujetándolos al principio de la proporcionalidad que rige en el aspecto activo.", que se refiere al interés que mueve a los copropietarios a decidir los actos de administración y dominio pertinentes al inmueble.

Volviendo al reglamento en adaptación, corresponde a la reunión de lo copropietarios, previamente convocados, decidir los actos de administración y de dominio a ejecutar respecto del inmueble en común o como decimos en el reglamento "de interés común a todos ellos" (artículos 63 y 64); la mecánica a seguir para convocar a reunión de copropietarios es tomada de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, y que de igual forma corresponde a las asociaciones y en materia mercantil a las sociedades; contendrán las convocatorias, la fecha propuesta para la celebración de la reunión, el lugar, la hora, el nombre de quien convoca, los puntos a tratar en la reunión; estas convocatorias las puede realizar el administrador o cualquiera de los copropietarios; a diferencia del condominio, donde sólo el administrador, el comité de vigilancia o los condóminos que representen el veinticinco por ciento del condominio, podrán convocar; la condición de previa, se refiere a realizar la convocatoria con una anticipación de dos días (artículos 65 a 67); el

³ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Vigésima Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1990, Página 59.

quórum, que se propone para una primera convocatoria es el de la totalidad de los copropietarios, para la segunda es el que represente la mayoría de los copropietarios y de las partes del inmueble, y para la tercera los copropietarios que asistan deciden; este *quórum* que se establece difiere del que para el condominio prevé la Ley especializada, dado el régimen y modo en que el Código Civil determina se decidan los actos en la copropiedad (artículo 68); existe la posibilidad de asistir por representante, previo aviso al administrador, pero no se podrá representar a la vez a más de un copropietario (artículos 69 y 70); ninguno de los copropietarios podrá ser privado de voz y voto en las reuniones, por la falta de pago de cuotas (artículos 72 y 73), como ocurre en el condominio; otra circunstancia importante a destacar es que no se prevén diferentes tipos de reunión, esto es, todas las reuniones se celebran para tratar los asuntos que se propongan incluyendo los que periódicamente serán sujetos a la aprobación de los copropietarios, como la rendición de cuentas del administrador, y los emergentes e imprevistos que haya que enfrentar y solventar con urgencia (artículos 75 y 76); la mecánica que se sigue para la celebración de las reuniones de copropietarios es similar y de hecho tomada del ejemplo condominal, con las figuras de un presidente de la reunión, un secretario que toma nota y elabora acta circunstanciada, el escrutador, que por razón económica coincide en la persona del secretario; se discute y vota asunto por asunto observando el *quórum* y número de votos mínimos para su validez (artículo 74).

Por fin, el capítulo sexto, que se refiere a la vigilancia de la administración, redondea un cuerpo de ordenamientos convenidos por los participantes en un derecho común de propiedad de un bien inmueble que se ubica dentro del Distrito Federal.

La premisa de este capítulo es, que cualquiera de los copropietarios tiene los derechos de vigilancia, revisión, aprobación y

comprobación, respecto de los actos que realiza el administrador (artículos 77 y 79); y aún de conocer los actos que piensa ejecutar en el futuro, como medio preventivo de posibles perjuicios o de encontrarse en riesgo la buena administración del inmueble (artículo 81); lo que es comprensible dada la estrecha relación de los propios participantes, pues, por regla general, habitan el inmueble y su derecho, *sui generis*, los hace participes en una parte indeterminada del inmueble, indeterminación que los obliga a tomar decisiones por mayoría de partes y de participantes y en ocasiones por unanimidad (artículos 946 y 947 del Código Civil para el Distrito Federal).

La mecánica que establecemos en el reglamento de copropiedad adaptado al caso, es la más sencilla y accesible a cualquiera de los copropietarios, pues basta con pedir al administrador que permita el acceso a la documentación relativa a su función, por medio verbal o escrito, y con una anticipación mínima de un día natural (artículo 78), por supuesto que el administrador carece de derecho para negarse a mostrar la documentación relativa a la administración, ya que como lo hemos dicho antes el administrador no es sino un servidor del grupo de copropietarios.

¿Qué ocurre entonces cuando uno de los copropietarios encuentra anomalías en la administración y posible responsabilidad por actos realizados por el administrador?, la vía que presentamos, es el aviso inmediato a la reunión de copropietarios, previamente citada por el propio copropietario de manera urgente y citando al administrador para que comparezca a explicar su actuar (artículo 80), para que la reunión de copropietarios escuchando la versión del copropietario convocante y la del administrador, en ejercicio de sus facultades, ordene las acciones que tiendan a corregir la irregularidad, pudiendo llegar a ordenar el ejercicio de acciones legales, de carácter civil o penal.

El capítulo de la vigilancia, en el reglamento de copropiedad que obtenemos de la adaptación del de condominio, es corto y sencillo, pues como debemos entender, con la amplitud de facultades que se concede, o mejor dicho que se reconoce, a cada uno de los copropietarios se limita al mínimo las irregularidades en la administración.

NECESIDAD DE CREACIÓN DE UN REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN INTERNA DE LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D. F.

La necesidad de disponer de un reglamento adecuado para la administración de la copropiedad de inmuebles que se encuentren en el Distrito Federal, es justificada por la ocurrencia de conflictos que de la propia naturaleza del régimen de la copropiedad de inmuebles surgen en el desarrollo de la vida en común respecto de un predio.

Nos dice Antonio Visco⁴, en traducción que realizamos de su obra en Italiano: "controversias del orden legal consecuencia de la adquisición o de la asignación de alojamientos, incertidumbre, abusos o arbitrariedades en el ejercicio del derecho común; desacuerdo entre condóminos, listos a competir en estériles e irritantes actos de simulación, por equivocaciones, en contra de una precisa y adecuada conciencia que podríamos llamar condominal; al fin, peleas y enemistad, a través de pequeñas tempestades, no siempre en un vaso de agua, y no siempre corteses o verbales, quitan la paz en las familias y se resuelven con daños

⁴ Traducción Propia, Visco, Antonio, La Disciplina Giuridica delle Case in Condominio, Multa Paucis, Dott. A. Giuffrè Editore, 4ª Ed. Italia, 1953, pag. 5.

económicos y en un grave perjuicio social”; lo que claramente se aprecia en gran número copropiedades, donde el consorcio de *dominii*, por instinto de conservación disputan la parte a la que tienen derecho, a veces, sin que importe causar perjuicio o daño a los otros miembros del consorcio.

Los supuestos que hemos analizado en los capítulos anteriores se actualizan en el ejercicio del derecho de disponer que cada copartícipe reclame, respecto del bien en común; la problemática que marca la necesidad y por tanto la utilidad de aplicar a un régimen de coparticipación, un cuerpo de normas consensuales o reglamento, limitado a la administración del inmueble común, es evidente cuando consideramos la naturaleza humana, ya que de la convivencia misma surgen situaciones a las que se deberá aplicar una norma concreta que previamente se ha creado al caso y dejar de confiar en la buena voluntad de las partes en conflicto para resolver justamente las diferencias o esclarecer las dudas en cuanto al derecho u obligación que se desea ejercer o exigir.

Una de las razones del comportamiento inadecuado para la copropiedad, es la inexistencia de una conciencia condominal, como lo señala Antonio Visco en la última cita; ya que la oportuna educación y adiestramiento en el ejercicio de los derechos de copropiedad, así como, el cumplimiento de las obligaciones que el mismo régimen exige, son la solución ideal para dar a esta forma de propiedad, eficacia y practicidad; con lo que además se obtendría la aceptación de la misma, como una posibilidad que da beneficios a quien la ejerce: de nueva cuenta, recordando la última cita de Antonio Visco, en la que encontramos razón cuando nos dice que los conflictos que surgen en la copropiedad muchas veces van más allá de “tempestades en un vaso de agua”, pues ciertamente, existen muchos casos de violencia física entre copropietarios que disputan el ejercicio de su derecho o el cumplimiento de una obligación a cargo de otro de los copropietarios, en razón de la oposición

manifiesta del contrario para permitir el ejercicio del derecho reclamado o la negativa a cumplir con una obligación natural del condominio.

Los resultados de los conflictos surgidos en la copropiedad son evidentes, pues causan enemistades, odios, perjuicios y daños económicos a los participantes; todo lo anterior ha provocado que la legislación del Distrito Federal tienda a hacerla desaparecer dando vías para cumplir ese objetivo, y más aún, de manera clara intenta provocar su terminación, al caso el artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice: "Artículo 939. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.", lo que es muestra de la calidad de temporal que el legislador otorga a la indivisión, pues sólo en caso excepcional podría existir de manera permanente, para evitar en cuanto se pueda, que el régimen de copropiedad prospere en número; fin que obviamente no ha conseguido pues los casos de copropiedad no han disminuido, sino que se mantienen, a consideración nuestra, ya que no existen estadísticas del número de casos, sus causas, su origen y demás variables que interesan al caso.

La falta de organización cabal de la copropiedad, que impera en nuestro derecho, como otra de las fuentes de la necesidad de regularla, constituye otro aspecto de importancia, pues dotar a la indivisión de un reglamento práctico, podría dar a la copropiedad otro rostro, de aspecto más agradable y deseable, que provocara una aceptación por mérito propio como figura útil a la Ley y al tráfico comercial; en sentido coincidente se pronuncian Marcelo Planiol y Jorge Ripert⁵, cuando se refieren al concepto

⁵ Planiol, Marcelo y Jorge Ripert, Tratado práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Los Bienes, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México, 2002, pag. 252.

de copropiedad en el derecho derivado de la teoría Romana: "Esta teoría hace de la indivisión un estado inorganizado que sólo puede ser provisional, debiendo ponerle fin la división o partición. Nuestro derecho, en principio, desconoce la indivisión organizada. Algunas legislaciones, al contrario, establecen una copropiedad organizada, en la cual el derecho de administrar la cosa, así como de disponer de ella, corresponde a un organismo director que obra en nombre de todos.", es un sistema de organización, lo que, con la debida prudencia, proponemos, establecer en nuestra legislación, como remedio a la ocurrencia de conflictos derivados de las relaciones de coparticipación de sujetos con poder patrimonial idéntico y concurrente, respecto de un bien inmueble.

Por otro lado debemos analizar la naturaleza de las leyes, que como cualquier conjunto de normas exige regular la conducta humana, por tanto, donde quiera que se observe actividad por intervención del hombre se requerirá de reglas que tiendan a dar equidad y seguridad a los actos en que interviene el ser humano; en el caso particular del régimen de copropiedad de inmuebles en el Distrito Federal, es imperante la necesidad de dotar de un cuerpo de reglas que permitan la convivencia racional entre los copartícipes, así los sujetos relacionados entre si por razón del derecho de propiedad concurrente que poseen respecto de un inmueble, dispondrán de la forma de autoregularse por un medio reconocido y sancionado por la Ley, esto es, un reglamento tipo de administración interna, que rige en los casos de copropiedad de inmuebles en el Distrito Federal.

Consideremos ahora, un acercamiento a hechos diversos, relativos al tema y también con importancia, de los que contemplamos los hechos y los factores más importantes que se ligan con la copropiedad; su

origen, que se ubica en los modos de adquirir; la herencia, la compraventa, la donación, la dación en pago, la prescripción y las demás formas de adquirir cuando quien adquiere es un consorcio; éstas formas de adquirir no se han visto eliminadas ni disminuidas con el fin de impedir la copropiedad; la gente sigue adquiriendo bienes en copropiedad, convencidos por el impulso de poseer, de tener, de disponer de las cosas aunque sea de manera colectiva; otro aspecto es las formas de terminar con la copropiedad contenidas en nuestro ordenamiento civil, principalmente la *actio communi dividundo*, el remate y partición del precio, o bien, la reunión de todas las partes en un solo propietario, devienen en un gran número de casos, inoperantes, en razón de que la gente común que se encuentra envuelta en una relación de copropiedad raramente recurre a esas acciones legales, permaneciendo en indivisión muy a su pesar; continúan sufriendo este incomprensible régimen de propiedad, y es que, a pesar de que la forma de dejar de ser copropietario existe, son pocos los que recurren a la *actio communi dividundo*, por citar una de las formas de terminar con la indivisión, pues los copropietarios buscan una manera más práctica de solucionar sus problemas, ya sea vendiendo su parte o como lo proponemos, accediendo a reglas concretas y adecuadas a la situación que viven. De esta manera, apreciamos una necesidad presente y de importancia para los que pretendemos explorar el derecho inmobiliario, y por supuesto, para el legislador preocupado por el perfeccionamiento y la evolución del derecho.

De los argumentos expuestos en este apartado debemos considerar que sí existe, en el derecho civil del Distrito Federal, una necesidad tangible de someter a los copropietarios a una regulación de su conducta respecto del bien inmueble que en común comparten, dotándolos de una posibilidad de convivencia cordial y segura, lo que se traduce en un derecho de propiedad pacífico y cierto.

CONVENIENCIA PRÁCTICA Y LEGAL DE LA EXPEDICIÓN DE DICHO REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA COPROPIEDAD DE INMUEBLES EN EL D.F.

Como toda propuesta, el Reglamento de Copropiedad debe envolver ventaja que mejore una determinada situación humana, de tal suerte que la vida en común de los copropietarios se vea mejorada y la Ley vea mejorado su camino en búsqueda de equidad.

El beneficio práctico que representa instaurar, para las copropiedades de inmuebles, un reglamento tipo de administración interna presenta dos aspectos: como mejora la relación entre los copropietarios y como mejora el ejercicio del derecho de propiedad de los titulares.

En cuanto a la mejora de la relación entre los copropietarios, ésta es clara, pues le permite conocer de manera específica los derechos que puede ejercitar y las obligaciones que debe cumplir; siendo entonces útil como medio de prevención de posibles conflictos.

Por otro lado, el copropietario sabe de que manera ejercer su derecho de propiedad y sabe que su copropietario se mantendrá respetuoso del uso a que tiene derecho el primero y viceversa, pues en cualquier momento podrán consultar el reglamento y con seguridad realizaran los actos que le son permitidos.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones, los copropietarios, entre si, podrán exigirse el cumplimiento de las normas que le imponen una carga, debidamente fundados en el acuerdo previo para el caso.

Otra de las ventajas de tener un reglamento, es poder oponerse, con razón y fundamento, a los actos que alguno de los copropietarios pretenda realizar en el inmueble con perjuicio para el propio predio o alguno de los copropietarios.

La representación, es otra de las conveniencias prácticas de reglamentar la copropiedad, pues de esta manera y con un procedimiento establecido, se podrá nombrar un representante de la comunidad; dando entonces formalidad al consorcio, en cuanto es más ágil la administración ordinaria bajo la decisión de una sola voluntad, además de que los terceros sabrán a quien dirigirse en caso de tener algún interés con el inmuebles en copropiedad.

Facilita la toma de decisiones de todo orden, para que los copropietarios con rapidez resuelvan la ejecución de obras benéficas para la comunidad de propietarios y mejoramiento del inmueble.

En general, entre los copropietarios podrá existir una relación cordial y de seguridad, pues el conjunto de reglas que han convenido evitará el surgimiento de conflictos, por razón de confusión o abuso, y ayudará a solucionar los que surjan, a pesar de las medidas preventivas; pues las situaciones de hecho y supuestos de actuación de los copropietarios ya se encuentran contemplados por el reglamento.

Por lo que hace al ejercicio del derecho de propiedad de los copropietarios, respecto del propio inmueble, el reglamento de copropiedad da a los propietarios la certeza del uso del inmueble, pues por este instrumento se conviene la manera en que cada uno de los copropietarios podrá disponer de las diversas instalaciones y construcciones del inmueble, pues recordemos que en el reglamento se establece que cada copropietario podrá disponer de manera singular y en común del

inmueble, determinando para ello cuáles son esas áreas del predio; con lo anterior los copropietarios encuentran comodidad y organización en el inmueble que en partes ideales les pertenece.

El reglamento permite a los codueños mejorar y conservar las condiciones físicas del inmueble, pues impone un objetivo común, que consiste en que el inmueble subsista y sirva al propósito que los codueños decidan con la debida colaboración de los participantes.

En cuanto a los actos de administración, éstos se ven mejorados en su realización y seguridad, pues gracias al reglamento, puede recurrir a un administrador para realizar las gestiones en su nombre y puede revisar y comprobar las cuentas con este mismo personaje; para el caso de los actos de dominio, podrá acordarlos con un mecanismo descrito en el reglamento y con mayor facilidad siguiendo sencillos pasos para organizar las discusiones y toma de acuerdos del grupo, que a su vez ejecutarán en conjunto.

Por lo que hace a las conveniencias legales de la creación del reglamento de administración para aplicarlo a la copropiedad de un inmueble, primordialmente debemos considerar que el capítulo de la copropiedad en nuestra Ley es raquítico, pues si bien es cierto que norma la copropiedad, también es cierto que esta normatividad es genérica pues va dirigida a todo tipo de comunidad de cosas; entonces, el reglamento de la copropiedad de inmuebles tiende a dar especialidad al actuar de la Ley, pues se dirige específicamente a las relaciones internas que se establecen entre copropietarios de un predio y en nuestro particular criterio, representa por un lado la evolución de nuestro Código Civil, en el sentido de que, como la idea tomada del autor J. W. Hedemann⁶, sin caer en un

⁶ Hedemann, J.W., Derechos Reales, Volumen II, Talleres JURA, España, 1955, página 264.

exceso de constructivismo, crea una figura reglamentaria aplicable a la especial manera de ser de la titularidad del derecho, esto es, el régimen impuesto por el hecho de ser varios los titulares.

La expedición de un reglamento de administración daría obligatoriedad a las reglas pactadas en ese reglamento por los copropietarios, pues actualmente dotarse de un régimen de administración interna es optativo para los comuneros, y a falta de éste, el Código Civil da reglas que derivan del régimen general de la teoría de las obligaciones, ejemplo de esto son: el ejercicio de un derecho en tanto no perturbe otro similar y la obligación de contribuir a la conservación de la cosa.

Establecer un reglamento de administración de la copropiedad de inmuebles, permite actualizar la Ley a la contemporaneidad de las relaciones que en el ámbito social ocurren y que el derecho objetivo debe regular, pues los actos que realizan los copropietarios con efectos entre ellos y con el inmueble, afecto al régimen comunal, constituyen posibilidades de hacer u omitir, lícitamente, por tanto surge la necesidad de crear la norma específica que lo permita o prohíba, y que por supuesto se refiera a la relación interna de la copropiedad de bienes inmuebles.

CONCLUSIONES.

1.-Ha quedado establecida la existencia de un fenómeno social que se repite una y otra vez, la copropiedad, como posibilidad de acceder a un bien inmueble, aunque sea de manera compartida.

2.-La visión que el derecho objetivo tiene de la copropiedad es limitada y con ánimo de desalentar su existencia; por lo que pugna por su

exceso de constructivismo, crea una figura reglamentaria aplicable a la especial manera de ser de la titularidad del derecho, esto es, el régimen impuesto por el hecho de ser varios los titulares.

La expedición de un reglamento de administración daría obligatoriedad a las reglas pactadas en ese reglamento por los copropietarios, pues actualmente dotarse de un régimen de administración interna es optativo para los comuneros, y a falta de éste, el Código Civil da reglas que derivan del régimen general de la teoría de las obligaciones, ejemplo de esto son: el ejercicio de un derecho en tanto no perturbe otro similar y la obligación de contribuir a la conservación de la cosa.

Establecer un reglamento de administración de la copropiedad de inmuebles, permite actualizar la Ley a la contemporaneidad de las relaciones que en el ámbito social ocurren y que el derecho objetivo debe regular, pues los actos que realizan los copropietarios con efectos entre ellos y con el inmueble, afecto al régimen comunal, constituyen posibilidades de hacer u omitir, lícitamente, por tanto surge la necesidad de crear la norma específica que lo permita o prohíba, y que por supuesto se refiera a la relación interna de la copropiedad de bienes inmuebles.

CONCLUSIONES.

1.-Ha quedado establecida la existencia de un fenómeno social que se repite una y otra vez, la copropiedad, como posibilidad de acceder a un bien inmueble, aunque sea de manera compartida.

2.-La visión que el derecho objetivo tiene de la copropiedad es limitada y con ánimo de desalentar su existencia; por lo que pugna por su

desaparición, pero a consideración nuestra, esto es un error, ya que sí reporta utilidad, a pesar del pesimismo con que se le retrata.

3.-Ha quedado establecida la existencia de diversos conflictos que surgen entre las personas que participan en una copropiedad de inmueble; estos conflictos son de diversa especie, pasando de los legales hasta los que se tornan personales, y, a veces, con consecuencias graves.

4.-Si existiera una forma obligatoria de reglamentar las copropiedades de inmuebles en el Distrito Federal, la posibilidad de surgimiento de conflictos entre copropietarios se reduciría en gran medida; así mismo, ayudaría a resolver los que ya existen con relación a la indivisión pues existiría una vía para facilitar acuerdos o imponer, en todo caso, la razón, favoreciendo entonces a los principios de seguridad y legalidad que deben imperar en todo quehacer humano.

5.-El artículo 941 de nuestro Código Civil, citado, supone la posibilidad de establecer un reglamento de naturaleza contractual para la copropiedad en general, por lo que dar el siguiente paso nos sería sencillo, pues bastaría con establecer, como en el caso del condominio, una reglamentación forzosa con motivo de hacer llegar el imperio de la ley, a dicha actividad humana, como aquí lo proponemos.

6.-Es posible utilizar la copropiedad para combatir el apremiante problema del hacinamiento presente en las grandes ciudades, como lo es el Distrito Federal; con este fin, nuestra Ley puede dar acomodo a la figura de Reglamento de la Copropiedad de Bienes Inmuebles, que se propone.

7.-La posibilidad de crear un reglamento de administración para la copropiedad es viable, pues con sencillas modificaciones al

reglamento de condominio se logrará adaptarlo y crear uno que de manera adecuada se pueda aplicar a la copropiedad, estableciendo reglas claras para que la convivencia entre los codueños devenga confortable.

8.-Reglamentar la administración de bienes inmuebles en copropiedad en el Distrito Federal, como lo proponemos, significa un alivio para muchos conflictos en potencia, además, en el diario ir y venir aporta beneficio a los copropietarios, en el sentido de que les permite tener un acuerdo para usar de manera equitativa el inmueble común, un sistema de mantenimiento y conservación del inmueble, un sistema de administración del mismo y un mecanismo por el que podrán discutir y acordar respecto de situaciones particulares que surgen por razón de la naturaleza de este régimen de propiedad.

9.-Así mismo, el reglamento para la administración de la copropiedad que proponemos, también, constituye un beneficio para quienes por circunstancias diversas entran a formar parte de un consorcio de propietarios; organizando la copropiedad, actualizando el derecho a la realidad social y dando utilidad operativa a un régimen de propiedad menospreciado.

BIBLIOGRAFÍA.

Arce y Cervantes, José, *De los Bienes*, Editorial Porrúa S.A., 2ª Edición, México, 1994.

Arredondo Galván, Francisco Xavier y otros, *Homenaje a Manuel Borja Martínez, La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal*, Editorial Porrúa S.A., México, 1992.

Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, Editorial Porrúa S.A., México, 1957.

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial SISTA, México, 2004.

De Ibarrola, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, Editorial Porrúa S.A., Sexta Edición, México, 1986.

Donderis Tatay, Luis, *La Copropiedad*, Editorial Reus, España 1933.

Iglesias, Juan, *Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado*, Ediciones Ariel, 5ª Edición, España, 1965.

J.W., Hedemann, *Derechos Reales*, Volumen II, Talleres JURA, España, 1955.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Editorial SISTA, México, 2004.

Margadant S., Guillermo F., *El Derecho Privado Romano*, Editorial Esfinge S.A., Duodécima Edición, México, 1983.

Mazeaud, Jean, *Lecciones de Derecho Civil*, Parte 2ª Volumen 4º, Traducción Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas, Argentina, 1960.

Planiol Marcelo y Jorge Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Los Bienes*, Tomo III, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México, 2002.

Planiol Marcel, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, Tomo I, Librería General de Derecho y Jurisprudencia, 4ª Edición, Francia, 1998.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II, *Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, Editorial Porrúa S.A., Vigésima Segunda Edición, México, 1990.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo III, Editorial Porrúa S.A., México 2001.

Rojina Villegas, Rafael, *Teoría General de los Derechos Reales*, Compañía General Editora S.A., México, 1961.

Semanario Judicial de la Federación, tomos CIX, Quinta Época y XXXIII.

Topacio Ferretti, Aldo, *Derecho Romano Patrimonial*, Editorial U.N.A.M., México, 1992.

Traverset y González, A. Ventura, *Derecho de Propiedad Horizontal*, Tesys S.A., Quinta Edición, España, 1992.

Visco, Antonio, *La Disciplina Giurudica delle Case in Condominio*, Multa Paucis Dottore A. Giuffré Editore, Cuarta Edición, Milano, Italia, 1953.

APÉNDICE.

ANEXO "A"

REGLAMENTO DE CONDOMINIO EN GENERAL.

ANEXO "B"

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN INTERNA DE
INMUEBLES EN COPROPIEDAD PARA EL D.F.**

NOTA: El Reglamento que constituye este anexo "A", fue obtenido gracias a la generosidad del Señor licenciado Ramón Aguilera Soto, Notario Público número 118 del Distrito Federal; documento que reproducimos para los efectos de modelo en este trabajo.

ANEXO A.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO QUE SE CONSTITUYE SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE ALICIA NO. 33 COLONIA GUADALUPE TEPEYAC C.P. 07840 DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, MÉXICO DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1.- Este reglamento se formula de conformidad con los artículos 1, 2, 52, 53, y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día treinta y uno de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y ocho y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día siete de Enero de Mil Novecientos Noventa y Nueve y tendrá vinculados a todos los condóminos del edificio.

ART. 2.- Este reglamento formará parte integrante de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio del inmueble mencionado y terreno que le corresponde.

ART. 3.- Las modificaciones de las disposiciones de este reglamento y de la escritura constitutiva aludida en el punto anterior, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir cuando menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

ART. 4.- Se entiende por CONDÓMINO, a la persona física o moral que en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de la Ley de la materia, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo y singular sobre su unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

El condómino puede usar, gozar y disponer de su propiedad exclusiva, con las limitaciones que establece la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

ART. 5.- Cualquier divergencia suscitada entre condóminos o entre éstos y la administración de este condominio y que no pueda ser resuelta mediante convenio entre las partes, será sometida al procedimiento establecido en el capítulo 4º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en sus defecto se someterá a la consideración de los Jueces y Tribunales del Distrito Federal.

ART. 6.- Se entiende por UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, el departamento y los elementos anexos que le corresponda sobre los cuales el condómino tiene un derecho de plena propiedad y en consecuencia de uso exclusivo.

CAPÍTULO II.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS.

ART. 7.- Cada condómino tiene derechos y obligaciones de dos clases, a saber:

- a) Los que le corresponden como titular de su propiedad individual; y
- b) Los que le corresponden por su carácter de copropietario de los bienes comunes del condominio.

ART. 8.- Cada condómino es dueño exclusivo de su unidad privativa y condueño de los bienes comunes en proporción al valor que representa la propiedad en el total del condominio, esto es, el indiviso.

ART. 9.- Son bienes comunes en el condominio los que expresamente así designa la escritura constitutiva, y en todo caso los que señala el Capítulo II del Título Segundo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ART. 10.- El destino del inmueble que se sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, será el que señala la escritura constitutiva, de la que este Reglamento forma parte integral.

ART. 11.- Las áreas de conserjería, que en su caso existieran, sólo se destinarán a ese fin.

ART. 12.- Ningún condómino está autorizado para ocupar de manera exclusiva, áreas comunes, ni deberá producir de cualquier manera, malos olores, humos, basura o ruidos que incomoden a los demás condóminos.

De igual manera, queda prohibido a los condóminos dañar cualquier parte del condominio.

ART. 13.- En las áreas comunes, sólo podrán celebrarse reuniones para el efecto de constituirse en Asamblea General de Condóminos.

ART. 14.- Toda violación a lo dispuesto por este Reglamento de Administración, amerita sanción, misma que será impuesta de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su Título Octavo.

ART. 15.- Cada condómino o poseedor, deberá utilizar su departamento y bienes anexos de igual naturaleza, en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarlo a usos contrario a la moral o buenas costumbres, ni destinarlo a otros usos que contraríen los establecidos en la escritura constitutiva, ni realizar actividad alguna que pudiera causar molestias a los demás condóminos o que ponga en riesgo la seguridad o sanidad del edificio; la misma prohibición se aplica a las posibles omisiones en que pudiera incurrir un condómino y que de las mismas se pudiera producir igual efecto.

En cuanto a los servicios y áreas comunes, deberán abstenerse de todo acto, aun de los que pudieran realizar en el interior de su departamento, que impidan o hagan menos eficaz la utilización, operación, estorbe, produzca peligro o incomodidad, o dificulte el uso común de los mismos, estando en todo momento obligados a mantener el buen estado y conservación de los bienes comunes.

El infractor de estas disposiciones será responsable de la reparación del daño y de los perjuicios que se causen; independientemente de que podrá ser sujeto de lo supuesto por el artículo 43 en su fracción XIX, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Las faltas previstas por los ordenamientos de Justicia Cívica para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas a que se refiere el artículo 25 en su fracción I, de la Ley de Condominios, serán sancionados por las autoridades competentes, en términos de los mencionados ordenamientos y la Procuraduría Social del Distrito Federal, a petición, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones.

El programa interno de Protección Civil, así como la conformación de los Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública, serán implementados por la Administración del Condominio de conformidad con las bases que al efecto establezca la Asamblea de Condóminos en su oportunidad.

ART. 16.- En caso de que cualquiera de los condóminos arrendara su departamento, obligara a su arrendatario, mediante cláusula expresa en el contrato respectivo, a someterse expresamente a lo dispuesto por este Reglamento y a cumplir las determinaciones que tome la Asamblea General de Condóminos.

ART. 17.- Aún cuando ocurra que alguno de los departamentos sea poseído por persona que carezca de derecho para ello, el titular seguirá sujeto al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ART. 18.- El enajenante o cedente de un departamento, se obliga a incluir en el contrato que se celebre al efecto, una cláusula por la que el adquirente se

obligue a observar todas las disposiciones que emanan de la escritura constitutiva y de este reglamento, mismos que entregará copia simple al adquirente.

ART. 19.- Todo condómino está obligado a realizar de manera inmediata en su departamento, las reparaciones que de omitirlas producirían daños al condominio y para el caso de incumplimiento será responsable de los daños y aún de los perjuicios que resulten de la omisión.

ART. 20.- La administración del condominio estará facultada para realizar las reparaciones a que alude el anterior, en el entendido que éstas serán a cargo del condómino omiso.

ART. 21.- El ocupante de cualquier departamento deberá dar acceso al personal autorizado por la administración con el fin de realizar reparaciones o prevenir daños al condominio o terceros, en el entendido de que para el caso de negarse sin justa razón, el propio condómino deberá responder de los daños y perjuicios que se produzcan en consecuencia.

ART. 22.- Para el caso de que se causen daños en las áreas comunes por actos de terceros visitantes del condominio, la administración procederá a su reparación y el costo de las mismas será a cargo del condómino que haya invitado a dichos extraños al condominio.

ART. 23.- Todos los pagos por razón de responsabilidad que por cuenta de algún condómino realice la administración serán reembolsados en un término máximo de diez días a partir de la fecha en que el condómino responsable sea requerido de pago, y para el caso de que fenecido el término, el condómino sea omiso, causara el interés moratorio, que previamente, la asamblea general determine al caso.

ART. 24.- Aún cuando el porcentaje que representen cada departamento en el total del valor del condominio, que representa un indiviso respecto de los bienes comunes, no sea el mismo para cada uno, todos los condóminos tendrán un derecho igual en el uso y disfrute de estos bienes comunes, así mismo por extensión, podrán servirse de los mismos, los que habiten junto con los condóminos, por lo que ningún condómino podrá restringir a ningún otro habitante y de ninguna manera este uso respecto de los mencionados bienes. De la misma manera ningún condómino podrá ejercer un dominio exclusivo o pretenderlo sobre los bienes comunes ni aún de manera temporal.

Los condóminos que habiten en la planta baja no podrán realizar construcciones o excavaciones, así como tampoco podrán hacer uso exclusivo de los pasillos, jardines, vestíbulos, puertas, cubos de luz o cualquier otra instalación que se encuentren en la planta baja. De la misma manera como los condóminos que ocupen la planta alta, no podrán disponer de la azotea, realizando construcciones, elevando su área privativa, ni impedir la utilización del área de lavado y tendido; las mismas restricciones son aplicables a todos los demás condóminos.

ART. 25.- Todos los habitantes del condominio deberán cumplir con las siguientes disposiciones, así como de informar inmediatamente que se enteren del incumplimiento de las siguientes:

- a) se deberá observar el orden, previamente establecido por la asamblea, en la distribución de los cajones de estacionamiento, haciendo uso del asignado exclusivamente, conservando limpia esta zona.
- b) El tendido de ropa para su secado, se realizará única y exclusivamente en el área designada al mencionado fin, debiendo abstenerse de utilizar para el fin, pasillos, patios o cualquier otra área de uso común.

- c) Para el caso de la instalación de antenas receptoras de señales de radio o televisión, serán instaladas en las azoteas alejadas de las fachadas y tanques de almacenamiento de combustible, para el caso, se requerirá la previa autorización de la asamblea.
- d) La apariencia de las fachadas del condominio así como ninguna de las paredes expuestas al exterior, pasillos, cubos de escalera y luz, así como los jardines o entradas del condominio y en general todo elemento de estilo del condominio no podrá ser cambiada o modificada por los condóminos, sino únicamente por decisión de la asamblea de condóminos.
- e) No se permitirá dentro del condominio, ni siquiera de manera temporal, la permanencia de animales.
- f) El almacenamiento de la basura, se realizará en los lugares y en los horarios que al caso determine la propia administración.
- g) Los condóminos deberán abstenerse de utilizar las áreas de azotea y cualquier otra de las de uso común, como almacén de cualquier tipo de objeto u objetos.
- h) No podrán instalar ningún artefacto que impida o disminuya la eficacia en la utilización de los propios servicios comunes del edificio.
- i) Los condóminos se abstendrán de introducir al condominio cualquier tipo de sustancia inflamable, corrosiva o de cualquier forma peligrosa.
- j) No se permitirá la entrada de personas extrañas al condominio, salvo que acompañen o sea invitadas por algún habitante del condominio bajo su más estricta responsabilidad.
- k) No se permitirá la colocación de avisos de ningún tipo dentro del condominio, salvo que hayan sido aprobados por la administración y en los lugares que para el caso se prevea.

ART. 26.- El comportamiento que viole lo establecido por el artículo anterior será sancionado de conformidad con lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley de

propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y solo en el caso no previsto por la Ley será de conformidad con lo que al caso acuerde la asamblea de condóminos.

Los pagos que resulten de las sanciones en todos los casos que este reglamento prevé serán aplicados al fondo de reserva que se forme para la administración del condominio.

ART. 27.- Cada departamento y sus anexos, como son cocheras, áreas de tendido, cuartos de servicio, etcétera, así como la parte alícuota que le corresponde respecto de los bienes de uso común, se consideran indivisibles y no podrán ser enajenados o gravados de manera parcial.

ART. 28.- Los condóminos y demás habitantes del condominio están impedidos para realizar obras de cualquier tipo dentro de sus departamentos que pudieran dañar o variar la estructura, estilo, seguridad o sanidad del condominio, ni realizar reparaciones de mantenimiento en horario nocturnos salvo en los casos de fuerza mayor y mediante aviso a la administración del condominio.

ART. 29.- Para el caso de ser necesaria la realización de cualquier obra que afecte la estructura, estilo, sanidad o comodidad del condominio, se realizará bajo la dirección de perito en la materia y luego de la obtención de las licencias y permisos necesarios para ejecutar dicha obra, para lo cual, la administración cuenta con facultades supervisoras y revisoras.

ART. 30.- Para la realización de las obras necesarias al mantenimiento y conservación, que se consideren necesarias, sólo se requerirá la conformidad que exprese el Comité de Vigilancia, posteriormente, la administración informará a la Asamblea de Condóminos sobre las obras en la siguiente Asamblea General; para el caso de las obras que no sean necesarias, éstas deberán ser aprobadas

previamente por la asamblea general y por votos de por lo menos 75% de los condóminos; en ambos casos las obras se costearán con recursos del fondo de administración y mantenimiento.

ART. 31.- Todo condómino tiene derecho a presentar ante la administración y asamblea general, las quejas y sugerencias relativas al manejo del condominio.

ART. 32.- Es obligatorio para todo condómino, mantener limpia y sin obstáculos los pasillos, escaleras y demás áreas comunes que se ubiquen frente a su departamento.

ART. 33.- Los adeudos por aportaciones ordinarias o extraordinarias corresponden a los condóminos y en caso de que un tercero adquiera el departamento, responde de los mismos como si fuese el deudor original, sin perjuicio de que éste repita en contra del anterior para recuperar lo pagado.

ART. 34.- Inmediatamente que ocurra la transmisión de la posesión o dominio de un departamento, los contratantes deberán informar a la administración.

ART. 35.- Para el caso de que un departamento sea adquirido por dos o más personas, los adquirentes se abstendrán de subdividirlo; en la celebración de las asambleas generales sólo uno de ellos tendrá voto y todos, voz.

ART. 36.- El porcentaje que del valor total del condominio corresponde a cada departamento no podrá ser modificado.

ART. 37.- Si uno o más condóminos de manera espontánea realizan obras que resulten benéficas para el condominio, serán a favor de todos los condóminos,

pero si de estas obras resultare perjuicio, los que las realizaron serán responsables y responden ante todos los condóminos, reparando los daños.

ART. 38.- Todos los condóminos están obligados a realizar las aportaciones a los fondos de Administración y Mantenimiento, Reserva y los demás que con aprobación de la asamblea general se constituyan.

ART. 39.- Para el caso de destrucción del condominio y la posible reconstrucción serán aplicables los artículos 83, 84 y 85 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ART. 40.- Todo condómino realizará la contratación individual de los servicios de energía eléctrica, gas, teléfono y demás que desee, salvo el caso de que la asamblea general acuerde la contratación de otra manera.

ART. 41.- Todo condómino tendrá en todo momento el derecho de revisar los libros de actas, los estados de cuenta de los fondos y en general toda la documentación relativa a la administración del condominio, con el único requisito de solicitarlo de manera respetuosa y durante los horarios de servicio del administrador.

ART. 42.- Si se obtuvieran ganancias de los fondos constituidos para el manejo de los recursos del condominio o del aprovechamiento de los bienes comunes, éstos serán acumulados en los propios fondos que la asamblea general haya constituido.

CAPÍTULO III.

DE LAS CUOTAS O APORTACIONES COMUNES.

ART. 43.- Se entiende como cuotas o aportaciones, las que cada condómino debe realizar para contribuir equitativamente al pago de los gastos de administración, mantenimiento y conservación del condominio, para lo cual la asamblea general ordenará la creación de por lo menos el fondo de administración y mantenimiento y el de reserva, mismos para los que se contratará sendas cuentas bancarias, de las que se encargará la administración bajo la supervisión del comité de vigilancia.

ART. 44.- El pago de los gastos comunes se realizará a través de los fondos de administración y mantenimiento, del de reserva y del de gastos extraordinarios, según sea el caso, las aportaciones a estos fondos, una vez aprobadas por la asamblea general, será obligatoria para los condóminos, quienes aportarán en proporción al porcentaje que representen en el valor total del condominio.

ART. 45.- De manera enunciativa y no limitativa, son gastos comunes del condominio:

- a) pagos de obras contratadas por la administración del condominio o comité de vigilancia, previo acuerdo de la asamblea general.
- b) honorarios y sueldos por la administración del condominio.
- c) pagos de cuotas patronales y otras aportaciones por razón de tener empleados al servicio del condominio.
- d) materiales y herramientas requeridos para la realización de obras de mantenimiento y conservación del condominio.
- e) pago de impuestos, derechos y servicios inherentes a todo el condominio.
- f) pago del consumo de energía eléctrica y combustibles, consumidos por las instalaciones generales del condominio.
- g) pago de primas de seguros contra riesgos generales.
- h) pago de las responsabilidades civiles derivadas de los bienes comunes.

- i) constitución del fondo de reserva y otros que se ordene formar; a criterio de la asamblea general.

ART. 46.- Para el caso de que por cualquier medio uno o más condóminos incrementaren los montos de gastos comunes, aún cuando esto traiga beneficios, será a su cargo dichos incrementos.

ART. 47.- Las aportaciones serán a cargo de cada condómino, desde el momento en que tome posesión del departamento, con cualquier título.

ART. 48.- Los fondos se constituirán por una aportación inicial, que será determinada por la asamblea general; dichos fondos mientras no sea utilizados deberán ser invertidos en una cuenta de las de mayor rendimiento y menor riesgo, previa autorización del comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el fin que se dará a los frutos de dichas cuentas de inversión.

ART. 49.- Cuando la asamblea lo determine así, podrá repartirse entre los condóminos, en proporción al indiviso o porcentaje del valor total del condominio que represente, la totalidad o parte de los frutos de las inversiones de los fondos.

ART. 50.- Los pagos que se obtengan por la imposición de sanciones o penas convencionales, incrementarán el fondo que al caso se constituya.

ART. 51.- Las aportaciones a los fondos podrá incrementarse cada vez que sea necesario, previo acuerdo de la asamblea general, el pago de las aportaciones se deberá efectuar en las fechas señaladas para ello y en caso de mora se causará un interés en la misma medida que la tasa líder publicada por el Banco de México, independientemente de que para el cobro de aportaciones acumuladas se podrá

recurrir a la vía ejecutiva civil, previo acuerdo de la asamblea general, y requerimiento acompañado del acta de asamblea y los recibos en copia certificada, siempre y cuando el adeudo equivalga a tres aportaciones ordinarias o una extraordinaria.

En el caso de mora de alguno de los condóminos, el administrador distribuirá el pago adeudado entre los demás condóminos, y al recuperarse el adeudo se reembolsará a los estos condóminos.

El condómino que caiga en mora por si causa justa, será sujeto de suspensión de los servicios de gas y electricidad, si son comunes.

ART. 52.- La administración del condominio tiene la obligación de expedir recibo a los condóminos por todas y cada una de las aportaciones que realicen.

ART. 53.- Todos los gastos que la administración realice con disposición de los fondos comunes, deberá justificarlos con los recibos correspondientes, solo para el caso de ser imposible recabar un recibo del proveedor, el propio administrador expedirá un recibo de caja donde anotará el concepto, monto y beneficiado del pago.

ART. 54.- Las cuentas formadas al efecto de manejar los fondos comunes, estarán a cargo del administrador y en caso de ausencia prolongada, a cargo del comité de vigilancia en forma conjunta.

ART. 55.- Los condóminos deberán contratar una póliza de segura con compañía legalmente autorizada para ello, con cobertura para el condominio contra terremotos, incendios, inundaciones, explosiones e incluso contra daños a terceros.

ART. 56.- El condómino que reiteradamente omita cumplir con el pago de las aportaciones establecidas, será responsable de las mismas, de los intereses que se generen por esta causa, así como de los daños y perjuicio que se cause a los demás condóminos y responde pudiendo ser obligado en la vía legal aún a la venta de su departamento para resarcir el adeudo, previo acuerdo de la asamblea general de manera extraordinaria tome a instancias del administrador, asamblea a la que será citado el deudor para ser escuchado.

CAPÍTULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

ART. 57.- La administración del condominio se refiere siempre a las áreas comunes y por imposibilidad legal no podrá extenderse al interior de los departamentos que se consideran áreas privativas.

ART. 58.- La Administración del condominio estará a cargo de la persona moral o física que la asamblea general designe, tendrá las facultades a que se refiere el artículo 43 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cargo de administrador dura un año y podrá ser reelecto por un período consecutivo y posteriormente por otros dos no consecutivos; la designación del primer administrador estará a cargo de quien o quines constituyan el condominio y queda sujeto a la ratificación de la asamblea general de condóminos.

ART. 59.- La administración del condominio podrá estar a cargo de uno de los condóminos o bien a cargo de un extraño al condominio, a quien en todo caso se exigirá fianza que garantice su manejo, y será contratado por el comité de vigilancia.

ART. 60.- Todo nombramiento de administrador del condominio deberá ser presentado para su registro y expedición de la constancia correspondiente a la Procuraduría Social del Distrito Federal y ante la misma deberá presentarse el administrador, dentro de los treinta días siguientes a su nombramiento, para recibir la capacitación correspondiente al encargo.

ART. 61.- El administrador recibirá la remuneración que le fije la asamblea general.

ART. 62.- Los conflictos que surjan entre condóminos o entre éstos y el administrador del condominio, serán resueltos, en primera instancia, por acuerdo particular y sólo para el caso de ser imposible por este medio, se someterán al procedimiento legal a que alude el capítulo IV del título cuarto de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ART. 63.- El administrador tiene el carácter de representante de los condóminos por lo que hace a los bienes comunes, por lo que éste cuenta con las facultades que la Ley le reconoce, y son las de apoderado para pleitos y cobranzas y actos de administración, independientemente de las demás facultades generales o especiales que la asamblea general acuerde otorgarle.

ART. 64.- La asamblea general podrá remover de su cargo al administrador en el momento en que lo considere oportuno.

ART. 65.- Para el caso de incapacidad del administrador para desempeñar su cargo, muerte o en caso de ausencia por más de tres meses, el comité de vigilancia ejercerá las funciones de éste, hasta en tanto la asamblea acuerde lo conducente.

ART. 66.- Para el caso de que el administrador contrate diversos trabajadores para la realización de una obra acordada por la asamblea general, no establece una relación laboral personal, sino que, como representante del condominio obliga a todos los condóminos.

ART. 67.- Son funciones del administrador, además de las señaladas por el artículo 43 de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

- a) Crear y mantener al actualizado, un directorio de condóminos y poseedores por cualquier título de los departamentos del condominio.
- b) Mantener un archivo que contenga copia de los títulos de propiedad y posesión de los departamentos.
- c) Seleccionar a los proveedores de bienes y servicios y realizar pago de los mismos de conformidad con las directrices que al caso acuerde la asamblea general.
- d) Expedir los recibos de pago por las aportaciones que realicen los condóminos y conservarlos en archivo contable.
- e) Contratar las cuentas bancarias necesarias para invertir los fondos comunes, observando el tipo de inversión de mayor rendimiento y menor riesgo, así como mantener disponible las cantidades necesarias.
- f) Realizar los pagos de gastos comunes, conservando en el archivo contable los comprobantes.
- g) Supervisar las obras efectuadas en las áreas comunes.
- h) Llevar un libro de ingresos y egresos, por los recursos monetarios del condominio.
- i) Conservar el libro de actas de asamblea.
- j) Llevar un libro de inventario de bienes comunes del condominio.
- k) Convocar por escrito a asamblea a los condóminos, en los términos de Ley.

- l) Colocar en lugar visible del condominio un tablero de avisos generales, donde también colocará las convocatorias, listas de condóminos morosos, informes de estado de cuenta de las inversiones y otros de interés.
- m) Notificar y ejecutar las sanciones por violaciones a este reglamento, previo acuerdo de la asamblea general.
- n) Informar bimestralmente el estado de cuenta de las inversiones de los fondos comunes.
- o) Contratar los servicios de revisión de los sistemas que pudieran poner en peligro al condominio, como, cimientos, eléctricos, de gas, otros combustibles, desagües y demás.
- p) Proceder a la realización inmediata de las obras urgentes para la conservación del condominio.
- q) Presentar a la asamblea general un informe anual de sus actividades.
- r) En caso de arrendamiento de áreas comunes, recabar de las autoridades correspondientes las autorizaciones necesarias, así como firmar el contrato respectivo y cobrar la renta, cuidando siempre que con esto no se cause perjuicio o daño al condominio.
- s) Previa autorización de la asamblea general, iniciar las acciones legales que convengan o sean de necesidad para el condominio.

CAPÍTULO V

DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.

ART. 68.- La Asamblea General de Condóminos, es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten, y resuelven asuntos de interés común.

ART. 69.- Las asambleas Generales de Condóminos podrán ser, ordinarias o extraordinarias:

I.- Las asambleas ordinarias se celebrarán cada seis meses, teniendo por objeto, el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.

II.- Las asambleas extraordinarias, se celebrarán cuando haya asuntos urgentes que resolver y cuando se trate de los siguientes:

- a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva o a este reglamento.
- b) Para resolver sobre la extinción voluntaria del condominio.
- c) Para acordar lo procedente en los casos de destrucción, ruina y posible reconstrucción del condominio.
- d) Para ordenar la construcción de obra nueva.
- e) Para acordar los casos planteados por el administrador en los que se requiera, por razón de su importancia, de un quórum y votación especial.

ART. 70.- Las asambleas podrán celebrarse dentro del condominio o bien convencionalmente fuera del mismo a condición de que los condóminos sean citado debidamente.

ART. 71.- Las asambleas generales se desarrollan conforma a las reglas de Ley y las que se mencionan a continuación:

I.- Previamente convocadas, serán presididas por quien señale la asamblea, siendo secretario el administrador, la misma asamblea nombrara escrutadores.

II.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple, salvo el caso en que la Ley, la escritura constitutiva o este reglamento establezcan otra.

III.- Cada condómino contará con un voto por departamento, salvo el caso en que la Ley, la escritura constitutiva o este reglamento establezcan que el número de votos estará determinado por el indiviso o porcentaje que el departamento represente en el valor total del condominio.

IV.- Un máximo de dos condóminos podrán ser representados en asamblea, mediante carta poder, para representar a más de dos condóminos se requerirá poder notarial; el administrador no podrá representar a ningún condómino.

V.- Cuando un condómino sea nombrado administrador o miembro del comité de vigilancia deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus aportaciones, lo que seguirá observando durante su ejercicio.

VI.- Para el caso que un condómino por si mismo represente más del 50% de los votos y el resto de los condóminos no asista a la asamblea, se realizará una segunda convocatoria.

VII.- Cuando uno solo de los condóminos represente más del 50% de los votos y asistieren en primera convocatoria los restantes para representar el total del valor del condominio, se requerirá además del voto del representante de la mayoría, la anuencia de por lo menos la mitad de los demás asistentes para que el acuerdo tenga valor. En caso contrario se convocará por segunda ocasión, y se requerirá para la toma de acuerdos un mínimo del 75% de los votos asistentes, cuando no se llegue a acuerdo válido el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia al procedimiento que establece el Título Cuarto Capítulo IV de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VIII.- El secretario de la asamblea, transcribirá el acta y los acuerdos tomados en la asamblea, en el libro que para tal efecto se ha hecho autorizar por la Procuraduría Social del Distrito Federal, estas actas, serán firmadas por el presidente de la asamblea, el secretario, los escrutadores y si asistieren los integrantes del comité de vigilancia.

IX.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y notificará por escrito a cada uno de ellos, las resoluciones que:

- a) Modifique la escritura constitutiva, misma que será protocolizada ante notario e inscrita en el Registro público de la Propiedad.
- b) Modifiquen el reglamento del condominio.

ART. 72.- Las convocatorias para la celebración de las Asambleas generales de Condóminos, se realizarán de conformidad con las siguientes reglas:

I.- La convocatoria debe contener, el tipo de asamblea de que se trata, el lugar donde se habrá de celebrar, la fecha y hora de celebración, la orden del día e indicar quien convoca.

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados de la convocatoria en su departamento, además, se colocará en el tablero de avisos de la administración, para conocimiento general.

III.- La asamblea podrá ser convocada por:

- a) El administrador
- b) El comité de vigilancia
- c) Por cuando menos el 25% del total de condóminos, previa acreditación de la convocatoria ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

IV.- Para la celebración de la asamblea en primera convocatoria, se requerirá de la asistencia de cuando menos el 75% del total de los condóminos, en segunda convocatoria, con la asistencia de cuando menos la mayoría simple de los mismos, en tercera convocatoria se instalará con los condóminos que asistan; las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos, salvo los casos en que la Ley, la escritura constitutiva o este reglamento señalen un mayor número de votos para dar validez a los acuerdos.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar cuando menos siete días naturales, las segunda y tercera convocatoria deberán convocarse con un mínimo de media hora previa a su celebración.

V.- Solo en caso de urgencia, se podrán modificar los plazos establecidos en el anterior inciso, quedando sujetos a las circunstancias del caso.

VI.- Cuando la importancia de los asuntos sometidos al acuerdo de la asamblea sea notoria, podrá solicitarse por el administrador o por cuando menos 25% de los condóminos, la presencia de un Notario o representante de la Procuraduría Social.

ART. 73.- Además de las que señale la Ley de Condominios y la escritura constitutiva, la asamblea tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la escritura constitutiva y aprobar o modificar el reglamento de administración.

II.- Nombrar y remover libremente al administrador del condominio.

III.- Fijar la remuneración que corresponda al administrador.

IV.- Precisar las facultades de representación del administrador del condominio.

V.- Fijar los montos de las cuotas o aportaciones ordinarias y extraordinarias que los condóminos se encuentran obligados a pagar, así como la mecánica de cobro y la tasa de interés para el caso de mora, que en ningún caso podrá rebasar la tasa líder que fije el Banco de México, al momento del cobro.

VI.- Nombrar y remover a los integrantes del comité de vigilancia.

VII.- Fijar el monto que deberá otorgar como garantía el administrador que fuere extraño a los condóminos, así como la forma más eficaz de otorgarla.

VIII.- Analizar y aprobar, en su caso, los estados de cuenta que someta a su consideración el administrador, así como los informes anuales del mismo y los del comité de vigilancia, respecto a sus actividades.

IX.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos del año siguiente.

X.- Instrumentar las acciones legales necesarias, para el caso de que el administrador infrinja la Ley de la materia o lo establecido en la escritura constitutiva o este reglamento.

XI.- Resolver lo concerniente a los casos que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones del administrador.

ART. 74.- Durante la celebración de la Asamblea General de Condóminos, solo tendrán voto los condómino o sus representantes, siempre y cuando los primeros se encuentren al corriente en sus pagos de cuotas, ya que el adeudo de dos ordinarias o de una extraordinaria, será causa de pérdida de este derecho de voto, así como el caso de que por sentencia judicial o laudo administrativo se condene a la pérdida del mismo; de la misma manera, estos condóminos deudores, no serán tomados en cuenta para la instalación del quórum.

CAPÍTULO VI

COMITÉ DE VIGILANCIA.

Art. 75.- Se integrará un Comité de Vigilancia, que va a integrarse por lo menos de dos condóminos y hasta cinco, donde se nombrará un presidente y de

uno a cuatro vocales, ya que por lo menos el 25% de los condóminos tienen derecho a nombrar uno.

ART. 76.- La duración en el cargo será de un año, pudiendo reelegirse, por un período consecutivo a la mitad de sus miembros, con excepción del presidente que no será reelegido en período consecutivo.

ART. 77.- podrá formar parte del comité, cualquiera de los condóminos, con la sola condición de que haya residido en el condominio por lo menos dos años anteriores al encargo.

ART. 78.- Además de las que señala la ley de la materia, este comité tendrá las siguientes funciones:

- a) Cerciorarse de que el administrador cumpla en los términos acordados las resoluciones de la asamblea general, así como las funciones que son naturales al cargo de administrador.
- b) Contratar y dar por terminado los servicios profesionales de administración a que se refiere el artículo 41 de la Ley condominal..
- c) Otorgar su conformidad con las obras de mantenimiento y conservación del condominio.
- d) Constatar, verificar y supervisar, los estados de cuenta de la gestión que realice el administrador, así como las inversiones de los fondos comunes.
- e) Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones por lo que hace a la administración.
- f) Convocar a asamblea general cuando el administración no lo haga dentro de los tres días que le fue solicitado por escrito y cuando considere necesario para informar de irregularidades en que incurra el administrador, previa notificación a éste para que comparezca.

- g) Solicitar la presencia de Notario o representante de la Procuraduría Social, cuando lo considere necesario, durante la celebración de la asamblea general.
- h) Realizar las funciones de administrador, para el caso de muerte, incapacidad o ausencia por más de tres meses del administrador.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS.

ART. 1º.- Este Reglamento de Administración forma parte integral de la Escritura Constitutiva del Condominio ubicado en el número 33 de la calle de Alicia de la Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero del D.F.

ART. 2º.- El presente Reglamento de Administración será registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

ANEXO B.

CONTRATO QUE CELEBRAN LOS SEÑORES MARÍA ESCOBAR, JOSÉ MARTÍNEZ, PEDRO ANAYA Y ERNESTO MARQUES, POR MEDIO DEL CUAL CREAN EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NÚMERO 33 DE LA CALLE DE ALICIA EN LA COLONIA GUADALUPE TEPEYAC, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL, AL EFECTO DECLARAN Y OTORGAN LAS SIGUIENTES CLÁUSULA Y CAPITULADO:

DECLARACIÓN.

ÚNICA.- DECLARAN LAS PARTES QUE SON COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO UBICADO EN EL NÚMERO 33 DE LA CALLE DE ALICIA EN LA COLONIA GUADALUPE TEPEYAC, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NÚMERO 14,873 DE FECHA 21 DE FEBRERO DE 1984, OTORGADA ANTE LA FE DEL SEÑOR LICENCIADO SALVADOR GODINEZ VIERA, NOTARIO NÚMERO 42 DEL DISTRITO FEDERAL, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL FOLIO REAL 197311 DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, INMUEBLE QUE ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA AL SEÑOR JESÚS MONTERO EN UN PRECIO DE NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS.

CLÁUSULA.

UNICA.- CONVIENEN LAS PARTES EN OTORGAR EL PRESENTE A FIN DE CONSTITUIR EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE QUE

POSEEN COMO COPROPIETARIOS, UBICADO EN EL NÚMERO 33 DE LA CALLE DE ALICIA EN LA COLONIA GUADALUPE TEPEYAC, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL, MISMO QUE RECONOCEN REGISTRÁ Y AL QUE SE OBLIGAN A OBEDECER, CUMPLIENDO CON TODAD Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS MÁS ADELANTE, CONFORME AL CAPITULADO SIGUIENTE:

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.- Este reglamento se formula de conformidad con lo dispuesto por el artículo 941 del Código Civil para el Distrito Federal en ningún caso podrá contravenir las disposiciones legales vigentes en el Distrito Federal.

Art. 2.- Este reglamento se considera desde el momento de su otorgamiento como parte integrante de la escritura de propiedad.

Art. 3.- Las modificaciones de este reglamento solo podrán efectuarse por medio del acuerdo unánime de los copropietarios.

Art. 4.- Tiene la calidad de copropietario la persona física o moral que tiene el título legal suficiente para acreditar el derecho real que de que se trata o bien, quien posee una parte del inmueble por virtud de contrato celebrado de conformidad a la Ley y las reglas de este reglamento y que de cumplirse llegará a adquirir la calidad en comento.

El copropietario puede hacer uso, gozar y disponer de su parte en la copropiedad y de las instalaciones y servicios establecidos para su aprovechamiento en común.

Art. 5.- Toda controversia surgida en la convivencia, por los usos y aprovechamientos, así como por el cumplimiento de las obligaciones impuestas, se resolverá ante los Tribunales competentes del Distrito Federal.

Art. 6.- Se establece la parte de aprovechamiento singular de que goza cada copropietario respecto del inmueble, misma que se establece por acuerdo unánime de los copartícipes en asamblea; esta parte de aprovechamiento singular consiste en el área determinada dentro del inmueble en copropiedad, que por acuerdo unánime se asigna a cada copropietario, con la característica de flexibilidad, ya que puede ser, en determinado momento y por acuerdo unánime, ser intercambiada por la de otro copropietario, si así conviniera a sus intereses, de la misma manera que será modificable en cuanto a su extensión o manera de aprovechamiento y aún por lo que hace al uso a que se destina.

De igual manera los copropietarios establecen las partes de aprovechamiento en común para todos los copropietarios, consistentes en todas las áreas, que por acuerdo unánime, se reserven a servir de accesorios de las partes de aprovechamiento singular, así como todas las instalaciones que den al inmueble servicios necesarios y de utilidad a todas las partes de aprovechamiento singular y que por acuerdo unánime sean destinados a estos fines.

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.

Art. 7.- Todo copropietario tiene derechos y obligaciones que derivan del aprovechamiento singular y en común que se establecen por este reglamento.

Art. 8.- Cada copropietario tiene por acuerdo unánime, uso y aprovechamiento exclusivo de la parte de aprovechamiento singular, que son asignados en este momento de la siguiente manera:

El departamento 1, ubicado en planta baja y lugar de estacionamiento marcado con el mismo número, es asignado a María Escobar.

El departamento 2, ubicado en planta baja y lugar de estacionamiento marcada con el mismo número, es asignado a José Martínez.

El departamento 3, ubicado en la planta alta, y lugar de estacionamiento marcado con el mismo número, es asignado a Pedro Anaya.

El departamento 4, ubicado en planta alta y lugar de estacionamiento marcado con el mismo número, es asignado a Ernesto Marques.

Art. 9.- Son partes de aprovechamiento en común, por acuerdo unánime, las puertas de entrada al inmueble, los corredores y pasillos que conducen a las partes de aprovechamiento singular, la azotea que se destina al tendido de ropa, las áreas de jardín, las escaleras construidas en el inmueble. Son servicios que se aprovechan en común, la cisterna, el sistema de bombeo de agua, los tanques de almacenamiento de agua, la instalación eléctrica del alumbrado de entrada, pasillos y escaleras del edificio y de provisión del sistema de agua, las demás que determine la unanimidad de copropietarios.

Art. 10.- El inmueble tiene el destino de habitación y se sujeta a las modalidades que la Ley determina para la copropiedad de inmuebles y a lo acordado en este reglamento.

Art. 11.- La escritura que sirve de título de propiedad determina la descripción del inmueble, por lo que en todo momento sirve de referencia para determinar con exactitud las particularidades de las áreas de que se habla en el presente reglamento.

Art. 12.- Los copropietarios harán uso de las partes de aprovechamiento en común, de conformidad a su naturaleza y sin producir obstáculo físico o legal para su utilización sin que se considere violatorio del presente reglamento.

Art. 13.- Los copropietarios para acordar lo referente al inmueble podrán reunirse en las áreas que determinen al caso específico, dentro y fuera del inmueble

Art. 14.- Las violaciones al debido uso de las partes de aprovechamiento en común serán sancionadas de conformidad a lo establecido por la Ley y este reglamento, sin que por el cumplimiento de la sanción pueda reiterar la conducta el infractor.

Art. 15.- Cada copropietario o poseedor con título suficiente de cada parte de aprovechamiento singular, dispondrá del departamento y anexo determinado por la unanimidad, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia destinarlo a uso contrario al de habitación, a la moral o las buenas costumbres, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás copropietarios y poseedores, o que comprometan la estabilidad, seguridad o sanidad del inmueble, lo mismo es aplicable a las omisiones que pudieran producir los mismos resultados.

En cuanto a las partes de aprovechamiento en común y las instalaciones destinadas al mismo fin, los copropietarios se abstendrán de todo acto u omisión, aún de los que se ejecuten dentro de las partes de aprovechamiento singular, que impidan o haga menos eficaz ese aprovechamiento en común.

El infractor de este artículo, es responsable del pago del costo que se cause para la reinstalación de los servicios, así como de los daños y perjuicios que resulten.

Art. 16.- Existe la posibilidad de que un copropietario desee arrendar la parte de aprovechamiento singular que le ha sido asignada y para realizarlo deberá

contar con el acuerdo del total de los copropietarios, quienes otorgarán conjuntamente el contrato de arrendamiento.

Art. 17.- Cuando por alguna circunstancia una parte de aprovechamiento singular llegare a ser ocupada por persona extraña y sin derecho cualquiera de los copropietarios podrá reclamar en la vía legal la reivindicación de esa parte del inmueble, para restituirlo al copropietario desposeído.

Art. 18.- Cuando previos los requisitos que establece la Ley y este Reglamento, se transmitan los derechos respecto de una parte del inmueble, el copropietario que la realiza se obliga a incluir dentro del contrato respectivo una cláusula que obligue al adquirente a someterse a este reglamento, subrogándose en cuanto a los derechos y obligaciones de su enajenante.

Art. 19.- Todo copropietario se obliga a efectuar, de manera inmediata y sin que medie requerimiento para ello, dentro de la parte de aprovechamiento singular que le ha sido asignada, las reparaciones que de omitirse podrían causar daños al inmueble o provocar molestia o incomodidad a los demás y responde de los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento.

Art. 20.- El conjunto de copropietarios podrá realizar las obras, a que alude el artículo anterior, con cargo al moroso.

Art. 21.- Para los efectos del artículo anterior, el copropietario moroso se obliga a permitir la entrada a su parte de aprovechamiento singular, a efecto de realizar las reparaciones necesarias.

Art. 22.- Si dentro del inmueble se produjera daño causado por persona extraña a la copropiedad introducida al mismo por alguno de los copropietarios u

ocupantes de la parte de aprovechamiento singular, éste será responsable de la reparación de los daños.

Art. 23.- Los pagos que realicen los copropietarios por cuenta de alguno de ellos constituido en mora, por responsabilidades reclamables de conformidad con la Ley y este reglamento, serán pagados por los mismos en un término de quince días naturales a partir de que sean requeridos de pago.

Art. 24.- Aún cuando las partes de aprovechamiento singular resulten de diferentes magnitudes, el derecho de aprovechamiento común de los bienes afectos al fin, será igual para todos los copropietarios, así mismo, se impone la prohibición para que alguno de los copropietarios haga uso exclusivo de alguna de las partes de uso en común o de las instalaciones o servicios para la comunidad.

Art. 25.- Todo ocupante del inmueble deberá cumplir e informar del incumplimiento de las siguientes reglas:

- a) El uso de los cajones de estacionamiento se realizará con respeto del orden establecido, en cuanto a la asignación de los mismos y el fin natural.
- b) El tendido para el secado de ropa se realizará en la azotea del inmueble, sin que los copropietarios puedan ocupar para ese fin otras áreas del inmueble.
- c) Para el caso de instalación de antenas de televisión o de señales de cable, éstas se realizarán en la azotea y alejadas de la fachada principal.
- d) Los vidrios de las fachadas no podrán cambiarse ni de color ni de textura ni se permitirá la instalación de ningún objeto que modifique la forma o estilo decoración color de la fachada ni se realizarán obras que la modifiquen, salvo el caso de acuerdo de la mayoría de los copropietarios.
- e) No se permite dentro del inmueble poseer animales de ninguna especie.

- f) La basura se colocará dentro de los contenedores comunes que al caso se instalarán.
- g) En la azotea no se permite almacenar objetos de ninguna especie.
- h) No se instalarán aparatos de ninguna especie que interfieran con el funcionamiento de los propios del inmueble o de los de propiedad de los copropietarios.
- i) Queda prohibido tener dentro del inmueble materiales peligrosos, inflamables, corrosivos, explosivos o de cualquier otro tipo que ponga en riesgo la seguridad del inmueble y de las personas que lo habitan.
- j) No se permite la entrada a persona ajena al inmueble, salvo el caso de que sea invitada por alguno de sus habitantes, quien a su vez adquiere la responsabilidad por el comportamiento del mismo.
- k) No se permite la colocación de rótulos o avisos dentro del inmueble a menos de que sean autorizados por los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble.

Art. 26.- La violación de cualquiera de las reglas mencionadas será sancionada conforme al acuerdo de los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble.

Art. 27.- Ninguno de los copropietarios podrá modificar la parte de aprovechamiento singular que le ha sido asignada, pues de lo contrario se modificaría la estructura del inmueble.

Art. 28.- Solo se realizarán obras necesarias que pudieran afectar la estructura, solidez, sanidad o apariencia del inmueble, bajo la supervisión de perito que previamente sea aprobado por los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble.

Art. 29.- Para la realización de obras que se consideren no necesarias dentro del inmueble se requerirá la unanimidad en el acuerdo de los copropietarios.

Art. 30.- Todo copropietario tiene derecho de quejarse y proponer soluciones a los demás copropietarios para su discusión.

Art. 31.- Todo copropietario tiene la obligación de mantener limpia y si obstáculos la parte de aprovechamiento en común que se ubique frente a su parte de aprovechamiento singular asignada.

Art. 32.- Toda aportación establecida a cargo de los propios copropietarios será de estos mismos, sin que pueda alegar transmisión de la propiedad o posesión, sin constancia legal.

Art. 33.- Toda enajenación o transmisión del uso de una parte de aprovechamiento singular, deberá ser aprobada por la unanimidad de los copropietarios.

Art. 34.- Cuando una parte de aprovechamiento singular, sea adquirida por más de una persona, éstas tendrán la misma calidad de copropietarios que los demás copartícipes, pero en diferente proporción ya que éstos representan partes de menor tamaño que juntas integran la adquirida, y serán considerados en conjunto al momento de votar en acuerdo de copropietarios.

Art. 35.- La medida de las partes de aprovechamiento singular acordadas en este reglamento, solo podrán ser modificadas por acuerdo unánime de los copropietarios.

Art. 36.- Si alguno de los copropietarios realizare obra de beneficio para el inmueble, ésta aprovecha a todos los copropietarios, pero si de estas obras resultare daño, el que las realizó será responsable de la reparación.

Art. 37.- Todo copropietario tendrá la obligación de aportar las cantidades que para el mantenimiento y conservación del inmueble, determine la votación en ese sentido de los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble.

Art. 38.- Cuando por ruina, daño grave o destrucción del inmueble, se requiera su reconstrucción, ésta solo será procedente previo acuerdo unánime de los copropietarios; sin que por esto pierdan los copropietarios el derecho de abandono de la cosa.

Art. 39.- Todo copropietario contratará de manera independiente sus servicios de gas, electricidad y los demás que sirvan a su comodidad, y de manera conjunta los destinados al funcionamiento de los servicios que sirvan a las partes de aprovechamiento en común.

Art. 40.- Los copropietarios tienen el derecho de designar por elección un copropietario administrador, y facultades de revisión de los actos que realice dicho copropietario administrador.

CAPÍTULO III

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

ART. 41.- Los copropietarios tienen la obligación de contribuir al mantenimiento, conservación y pago de impuestos y contribuciones del inmueble, así como de los servicios comunes del mismo.

Art. 42.- Para los efectos de lo dispuesto por el artículo anterior, los copropietarios establecerán un fondo que se destinará al pago de todos los gastos necesarios y urgentes que se refieran al mantenimiento, conservación, servicios comunes, impuestos y contribuciones del inmueble, este fondo está a cargo del copropietario administrador y bajo la supervisión de cualquiera de los copropietarios, quienes tendrán en todo momento, facultades de supervisión y comprobación del manejo de este fondo.

Art. 43.- De manera enunciativa se reconocen los siguientes, como gastos comunes:

- a) Pago de personal contratado para la realización de obras en el inmueble, previamente acordadas por los copropietarios.
- b) Cuando así se acuerde, pago de salario del copropietario administrador.
- c) Compra de materiales y herramientas necesarios al mantenimiento y conservación del inmueble.
- d) Pago de impuestos, derechos, servicios y demás obligaciones que correspondan al inmueble.
- e) Pago de primas de seguros contratados como previsión de daños o destrucción del inmueble, previo acuerdo en ese sentido de los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble.

Art. 44.- Cada copropietario es responsable del pago de las cuotas, que con los fines descritos, establezcan los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble, desde el momento en que en que entran a poseer su parte en el inmueble ya sea de manera jurídica, material o virtual.

Art. 45.- El fondo que se establece en los términos del artículo 42 de este reglamento, se forma con una aportación inicial, cuya medida se determina en la primera reunión de copropietarios, por los copropietarios que representen la mayor

parte del inmueble, y mientras no se utilicen esos recursos serán invertidos de manera que obtengan el mayor rendimiento al menor riesgo ante institución bancaria autorizada.

Para el caso que de esta inversión resultaren productos, será el acuerdo de los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble, la que decida la manera de aprovecharlos.

Art. 46.- Cuando los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble así lo decidan, podrá ser repartido parte del fondo mencionado entre los copropietarios en proporción al tamaño de la parte que representen en la totalidad del inmueble.

Art. 47.- Las cantidades que se obtengan por razón de pagos de sanciones, penas, devoluciones, indemnizaciones u otras, incrementarán el fondo a que venimos refiriéndonos.

Art. 48.- Las aportaciones al fondo, podrán incrementarse cada vez que sea necesario, a criterio y previa aprobación de los copropietarios que representen la mayor parte del inmueble, estas aportaciones a cargo de los copropietarios serán pagadas periódicamente y con un margen de retraso máximo de dos días naturales a partir del tercero causarán un interés en porcentaje que determine la reunión de copropietarios en su primer reunión.

El copropietario administrador, repartirá el pago del moroso entre todos los demás copropietarios a fin de sufragar los gastos necesarios y en el momento de pago, por parte del moroso, reintegrará dichas cantidades.

Por cuanto hace a los servicios comunes que el moroso goza, le serán suspendidos, con excepción del agua, hasta en tanto realice pago del adeudo.

Art. 49.- El copropietario administrador entregará recibo de las aportaciones al fondo, de la misma manera en que él recabará los recibos de los gastos que realice.

Art. 50.- El copropietario administrador no podrá conservar en su domicilio las cantidades que forman el fondo, al caso, contratará con institución bancaria autorizada una cuenta de inversión con las características que refiere el artículo 45 de este reglamento.

Art. 51.- El copropietario administrador garantiza su legal manejo del fondo con su parte del inmueble, igual garantía que otorgan los demás para responder por los pagos a su cargo conforme a la Ley, este reglamento y lo que acuerde la reunión de copropietarios.

Art. 52.- El copropietario que de manera reiterada incumpla con sus aportaciones y llegare a acumular un adeudo que supere el cincuenta por ciento del valor de su parte en el inmueble, podrá ser demandado legalmente por los demás copropietarios, para hacer efectiva la garantía de pago, solicitando la adjudicación en pago o remate de la parte que le corresponda en el inmueble para cubrir el adeudo, previo acuerdo en ese sentido de los restantes copropietarios.

CAPÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE.

Art. 53.- La administración del inmueble en copropiedad se ejerce sobre todo el inmueble, y en relación con todos los eventos que acontezcan y que tengan relación directa con el mismo.

Art. 54.- La administración del inmueble estará a cargo de uno de los copropietarios, preferentemente, que será elegido durante la celebración de la

primera reunión de copropietarios, sin embargo, por votación unánime de los mismos, podrán contratar un administrador que no tenga la calidad de copropietario.

Art. 55.- el copropietario que sea electo administrador deberá acreditar, encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas y mantener dicho estado durante su ejercicio, el administrador no copropietario contratado, deberá otorgar fianza suficiente a criterio de la unanimidad de copropietarios, para garantizar su manejo.

Art. 56.- El cargo de administrador, cuando se trate de un copropietario en el cargo, será de un año, pudiendo ser reelecto por otro período consecutivo igual y posteriormente por otros no consecutivos; el administrador no copropietario durará en su encargo hasta en tanto el conjunto de los copropietarios lo decida.

Art. 57.- La persona que pretenda administrar, sea física o moral, deberá demostrar a criterio de los copropietarios, la capacidad para confiarle la administración.

Art. 58.- El copropietario que administra no recibirá sueldo alguno, al no copropietario que administra se le fijará un sueldo a convenio de las partes, se requiere para fijar el monto de los ingresos de este último, el acuerdo de los copropietarios que representen la mayoría de las partes del inmueble y del número de ellos.

Art. 59.- El administrador es el representante del conjunto de propietarios; para el caso de que administre uno de ellos, se entiende representante por el principio de mutua representación tácita, ya que la Ley lo faculta para esto; para el caso del administrador no copropietario le será otorgado, al efecto, un poder general con facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Art. 60.- Para el caso de incapacidad, muerte o ausencia por un lapso de tiempo que exceda los tres meses, los copropietarios en reunión, elegirán otro que lo sustituya.

Art. 61.- Las relaciones jurídicas y de negocios que establezca el administrador con motivo del inmueble y por orden de los copropietarios, obligan a todos los copropietarios.

Art. 62.- Son funciones del administrador además de la que establezca la Ley de la materia:

- a) Conservar un archivo que contenga copia de la escritura de copropiedad, poder otorgado al administrador, en su caso, los recibos de pago de impuestos, derechos y contribuciones relativos al inmueble, así como de los pagos efectuados a prestadores de servicios y proveedores en general de bienes adquiridos con motivo del inmueble y demás documentos de interés para los copropietarios.
- b) Seleccionar y contratar al personal necesario para ejecutar las obras ordenadas por los copropietarios.
- c) Cumplir con las órdenes que como resultado de los acuerdos de los copropietarios resulten a cargo de la administración.
- d) Contratar una cuenta bancaria de inversión para los efectos de custodiar y hacer productivas las aportaciones de los copropietarios.
- e) Supervisar las obras que se realicen en el inmueble.
- f) Llevar un libro de control donde anotará los ingresos y egresos, así como los conceptos o razón de los mismos.
- g) Mantener un libro donde hará referencia detallada de las reuniones de copropietarios y de los acuerdos que se logren.
- h) Mantener un libro de inventario de los bienes que se encuentran dentro del inmueble y que pertenecen a los copropietarios en común.

- i) Convocar a reunión de acuerdo a todos los copropietarios.
- j) Colocar un tablero de avisos dentro del inmueble.
- k) Colocar en el tablero de avisos todos los comunicados de interés para los copropietarios, como son, convocatorias, estados de cuenta, sugerencias, etcétera.
- l) Amonestar y notificar y hacer efectivas las sanciones que los copropietarios en conjunto impongan a los infractores de este reglamento.
- m) Exhibir trimestralmente el informe de gastos comunes y de los ingresos, así como la lista de deudores morosos.
- n) Proceder a la realización, aún sin que medie el acuerdo de los copropietarios, de las reparaciones urgentes, que de no realizarse resultarían daños al inmueble, debiendo informar en el acto a los copropietarios respecto a las circunstancias del evento.
- o) Rendir informe de actividades y estados de cuenta anuales, a los copropietarios para su estudio y aprobación.
- p) Las demás funciones que siendo posibles, deba realizar por orden de los copropietarios en reunión.

CAPÍTULO V

DE LA REUNIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

Art. 63.- Los copropietarios juntos en reunión, previamente convocada, constituyen el máximo órgano de decisión.

Art. 64.- Los copropietarios conjuntamente discuten y resuelven los asuntos de interés común a todos ellos.

Art. 65.- Para la celebración la Reunión de los Copropietarios, se requiere, previa convocatoria, que contenga, la fecha y hora, lugar dentro del inmueble o

fuera de él si los mismos copropietarios consienten en ello al momento de recibirla, la mención de los asuntos que se tratarán, el nombre de quien convoca y su calidad.

Art. 66.- Podrán convocar la Reunión de los Copropietarios, el administrador y cualquiera de los copropietarios, siempre y cuando se deba someter a discusión algún asunto que se relacione con el inmueble y que requiera para su procedencia de la aprobación de estos copropietarios.

Art. 67.- La convocatoria se realizará con cuando menos dos días de anticipación.

Art. 68.- Para que los acuerdos que se tomen en la Reunión de los Copropietarios tengan fuerza de obligatorios, se debe reunir en una primera ocasión la totalidad de los copropietarios, en segunda ocasión, la mayoría de las partes del inmueble y del número de copropietarios y en tercera ocasión, los copropietarios que asistan.

Art. 69.- Los copropietarios podrán enviar a la Reunión de los Copropietarios un representante, siempre y cuando se de aviso previo al administrador, mencionando los motivos por los que no podrá asistir y el nombre de quien lo representará, además de hacer mención que le otorga la facultad de voz y voto, obligándose a ratificar el voto de su representante, cuando sea necesario para su validez.

Art. 70.- En ningún caso se podrá representar a más de un copropietario a la vez.

Art. 71.- Si alguno de los copropietarios poseyera una parte del inmueble que represente más de la mitad del mismo, requerirá del acuerdo de cuando

menos la mitad de los copropietarios restantes, sin que importe la parte que representan cada uno dentro de la copropiedad.

Art. 72.- ningún Copropietario será suspendido en sus derechos de voz y voto, por la falta de pago de las aportaciones al fondo, acordado, de gastos de la copropiedad.

Art. 73.- Cuando el administrador sea a la vez copropietario, tendrá derechos de voz y voto.

Art. 74.- La Reunión de los Copropietarios se rige por las siguientes reglas:

- a) La Reunión será presidida por quien designen de común acuerdo los copropietarios en el momento de la celebración.
- b) Se nombrará un secretario de la Reunión, quien redactará acta circunstanciada de la Reunión, además de ejercer, previamente, la función de escrutador y hacer constar el quórum necesario según la ocasión en que se pretenda celebrar la Reunión.
- c) Quien presida dará lectura a la lista de asuntos que se discutirán, para luego en orden proponer la discusión de cada uno de ellos a la Reunión de los Copropietarios.
- d) Se votará asunto por asunto, atendiendo en cada caso, el número mínimo de votos para la validez del acuerdo, según los copropietarios y las partes del inmueble que representen, como lo indica este reglamento.
- e) Una vez discutidos y votados cada uno de los asuntos, se procederá a la lectura del acta circunstanciada que al caso se asiente en el libro correspondiente y será firmada por todos los que asistan y quieran hacerlo, para constancia.

- f) Finalmente, se dará orden al administrador para que proceda a la ejecución inmediata de los resuelto y acordado.
- g) Para el caso de que de los acuerdos de la Reunión de los Copropietarios resultare modificación a este reglamento, cambio de uso del inmueble, orden de división o venta del inmueble, decisión de arrendar la totalidad o parte del inmueble o cualquier otro acto que disponga del inmueble común, será notificada por escrito y de manera personal a todos los copropietarios.
- h) Se deberá atender en todo caso a lo dispuesto por la Ley aplicable, en todos los casos.

Art. 75.- Todo acuerdo de la Reunión de los Copropietarios, que signifique disposición del inmueble, requerirá la unanimidad de acuerdo de los copropietarios y todo aquel que signifique simples actos de administración requerirán el acuerdo de la mayoría que represente la de las partes del inmueble y del número de los copropietarios.

Art. 76.- En forma enunciativa más no limitativa, la Reunión de los Copropietarios, tendrá las siguientes facultades:

I.- Disponer del bien inmueble, acordando su división, venta, adquisición de parte de copropietario que desee vender, gravar el bien, limitar su dominio, celebrar contratos traslativos de dominio o posesión, todos éstos requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

II.- Modificar el uso o destino del total o parte del inmueble.

III.- Nombrar y remover al administrador.

IV.- Fijar, en su caso, la remuneración que corresponda al administrador.

V.- Establecer las cuotas que deberán aportar los copropietarios y que constituirán el Fondo de gastos de administración y conservación del inmueble, y obligarlos a cumplir con el pago.

VI.- Contratar, por acuerdo de la Reunión de los Copropietarios, un administrador no copropietario.

VII.- Fijar el monto de la garantía, que deberá otorgar por su manejo, el administrador no copropietario.

VIII.- Examinar y en su caso aprobar los estados de cuenta que rinda el administrador, respecto del Fondo de Administración y Conservación del inmueble, así como de los gastos e ingresos para la administración.

IX.- Fijar las sanciones que deban imponerse a los infractores de la Ley de la materia y de este Reglamento, siempre y cuando resulte en daño o perjuicio para el inmueble.

X.- En general tendrá facultades de vigilancia y verificación de todo acto que realice el administrador.

XI.- Procurar la convivencia pacífica de los copropietarios, pudiendo sancionar el comportamiento lesivo a la tranquilidad y comodidad de los mismos.

CAPÍTULO VI

DE LA VIGILANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN.

Art. 77.- En principio todo copropietario tiene derecho a vigilar, revisar y aprobar en Reunión de los Copropietarios, todo actuar del administrador.

Art. 78.- Para acceder a la documentación relativa a la administración, el copropietario deberá solicitarlo, de manera oral o escrita, con una anticipación mínima de un día natural.

Art. 79.- Todo copropietario tiene facultades de comprobación de por lo que hace al manejo del Fondo de Administración y Conservación a cargo del administrador.

Art. 80.- Todo copropietario podrá denunciar a la Reunión de los Copropietarios, convocándolos previamente y citando al administrador, de toda irregularidad o proceder indebido por parte del Administrador.

Art. 81.- En general los copropietarios conocer todo acto realizado y por realizar del administrador.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS.

Primero.- En todo lo no previsto por este reglamento serán aplicables las Leyes del Distrito Federal.

Segundo.- Para el caso de conflicto serán competentes los Tribunales del Distrito Federal, a los que se someten los otorgantes del presente contrato que regula la copropiedad del bien inmueble ubicado en el número 33 de la calle de Alicia en la Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, renunciando al fuero que por su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

EL PRESENTE CONTRATO QUE REGLAMENTA LA COPROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NÚMERO 33 DE LA CALLE DE ALICIA EN LA COLONIA GUADALUPE TEPEYAC, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL, SE FIRMA SIENDO LOS 12 DÍAS DEL MES DE ENERO DEL 2002, DEBIDAMENTE RATIFICADO ANTE LA FE DEL SEÑOR LICENCIADO SALVADOR GODINEZ VIERA, NOTARIO 42 DEL DISTRITO FEDERAL.

MARÍA ESCOBAR

JOSÉ MARTÍNEZ

PEDRO ANAYA

ERNESTO MARQUES