



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

CAMPUS ARAGÓN

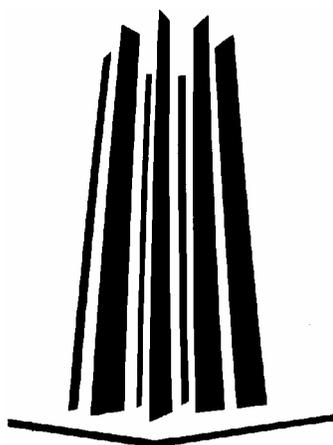
**LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS
CUOTAS CONDOMINALES**

T E S I S

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

GABRIELA VÁZQUEZ RAMÍREZ

**ASESOR:
LIC. JOSÉ ANTONIO SOBERANES MENDOZA**



México 2007.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

Mil gracias a todas y cada una de las personas que de alguna u otra forma han contribuido a la culminación de este sueño, les estoy infinitamente agradecida y les deseo lo mejor del mundo.

Principalmente expreso mi agradecimiento a quienes siempre estuvieron a mi lado.

A DIOS.- Por darme la oportunidad de conocer y disfrutar las cosas bellas y maravillosas de este mundo y por los obstáculos que me ha puesto pues éstos han contribuido a mi crecimiento personal.

A MIS PADRES.- Por el amor que me han brindado, por estar presentes en todos los momentos buenos y malos, por su amistad, por sus consejos, por su apoyo, por ser el mejor ejemplo de amor, bondad, nobleza, paciencia, esfuerzo y trabajo, gracias por todo. Los amo y siempre los llevo presentes en mi mente y en mi corazón.

A MIS HERMANOS CARLOS Y ALFREDO.- Por todos los momentos tan hermosos que hemos pasado juntos, por su amor, por su amistad, por sus consejos, apoyo y complicidad, por darme todo lo que un hermano puede dar y porque la culminación de este esfuerzo sea un aliciente para ustedes. Son lo máximo, los amo.

A MI ABUELITA ROSA.- Porque siempre creyó en mí.

A MIS PADRINOS.- Por su cariño y apoyo. Los quiero.

A MIS TIOS Y PRIMOS.- Por el apoyo que me han brindado y por los consejos recibidos.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.-
Porque al abrirme sus puertas me dio la oportunidad de lograr esta meta.

A EL LICENCIADO JOSE ANTONIO SOBERANES
MENDOZA.- Por todo el apoyo que recibí para la elaboración de presente trabajo.

A EL MAESTRO LUIS MIGUEL VAZQUEZ RODRIGUEZ.- Por
la oportunidad de trabajar con él, por su amistad, consejos y apoyo, gracias.

A GERSON HERNANDEZ MUÑOZ, Por su apoyo, amistad y,
consejos, gracias por todo.

A MIS PROFESORES.- Nicolás Vázquez Flores, Saulo Claro
Martín del Campo, Guadalupe Castillo Patt, Mauricio Sánchez, Juan Carlos
Morales, Homero López, Froylan Martínez, José Eduardo Cabrera, Teresita de
Jesús Segura y a todos en general por compartir sus conocimientos y
experiencia.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS.- Gabriela Guadalupe
Alvarado Guerrero, Erika Martínez Cedillo, Miguel Luna Valdivia, Rosendo Negrete
Almaguer, Javier Zenteno Castro, Erika Alejandra Campos Yáñez, Diana Jazmín
Martínez Ortiz, Alejandra Mendoza Zetina, Sergio Corona García, Rogelio
Velásquez, Humberto García, Ana Rosa Moreno Suárez, Angélica Perea, Ramón
Magallan Mendoza, Edgar Cruz Flores, Sandra Arredondo Vera.

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES

INTRODUCCIÓN

I

CAPÍTULO I NOCIONES GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONDOMINIO COMO UNA DE SUS FORMAS.

	Pág.
1.1. Antecedentes Generales de la propiedad en condominio.....	1
1.2. Antecedentes de la propiedad en condominio en México hasta la entrada en vigor de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998.....	7
1.2.1. Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870.....	7
1.2.2. Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884.....	8
1.2.3. Código Civil para el Distrito Federal en Materia del Fuero Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal de 1928.....	9
1.2.4. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas, o locales para el Distrito y Territorios Federales de 1954.....	10
1.2.5. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1972.....	11
1.3. Conceptos generales relativos a la naturaleza jurídica de las cuotas codominales.....	14
1.3.1. Naturaleza jurídica.....	14
1.3.2. El patrimonio de las personas.....	16
1.3.2.1. Derechos reales.....	23
1.3.2.2. Derechos personales.....	27
1.3.2.3. Doctrinas que se han elaborado para comparar los derechos reales y los derechos personales.....	28
1.3.2.4. Obligaciones reales.....	34

1.3.2.4.1. Definición de Obligación real.....	35
1.3.2.4.2. Fuentes de las obligaciones reales.....	37
1.3.2.4.3. Elementos de las obligaciones reales.....	38
1.3.2.4.4. Efectos de las obligaciones reales.....	40
1.3.2.4.5. Formas de Transmisión de las obligaciones reales.....	40
1.3.2.4.6. Extinción de las obligaciones reales.....	41
1.3.2.5. Obligaciones personales.....	42
1.3.2.5.1. Definición de obligación personal.....	42
1.3.2.5.2. Fuentes de las obligaciones personales.....	43
1.3.2.5.3. Elementos de las obligaciones personales.....	44
1.3.2.5.4. Efectos de las obligaciones personales.....	48
1.3.2.5.5. Formas de transmisión de las obligaciones personales.....	50
1.3.2.5.6. Extinción de las obligaciones personales.....	54
1.3.2.6. La propiedad.....	57
1.3.2.6.1. Definición.....	57
1.3.2.6.2. Características.....	59
1.3.2.6.3. Límites.....	61
1.3.2.7. Formas que puede adoptar la propiedad.....	65
1.3.2.7.1. La copropiedad.....	65
1.3.2.7.1.1. Definición.....	65
1.3.2.7.1.2. Características.....	67
1.3.2.7.1.3. Formas de copropiedad.....	68
1.3.2.7.1.4. Límites.....	69
1.3.2.7.2. La propiedad en condominio.....	70
1.3.2.7.2.1. La naturaleza jurídica de la Propiedad en Condominio.....	70
1.3.2.7.2.2. Concepto.....	76
1.3.2.7.2.3. Características.....	77
1.3.2.7.2.4. El condómino.....	79
1.3.2.7.2.5. Formas de creación del condominio.....	80

1.3.2.7.2.6. Constitución del régimen.....	81
1.3.2.7.2.7. La organización del condominio.....	82
1.3.2.7.2.7.1. El reglamento.....	83
1.3.2.7.2.7.2. La asamblea.....	85
1.3.2.7.2.7.3. La administración.....	88
1.3.2.7.2.7.4. El comité de vigilancia.....	91
1.3.2.7.2.8. Derechos del condómino sobre su área de propiedad exclusiva.....	92
1.3.2.7.2.9. Límites al derecho de propiedad del condómino.....	93
1.3.2.7.2.10. Derechos del condómino sobre los bienes de propiedad común.....	94
1.3.2.7.2.11. Obligaciones del condómino derivadas de los bienes de propiedad común.....	96
1.3.2.7.2.12. Destrucción y ruina del condominio.....	99

CAPÍTULO 2. MARCO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.....	102
2.2. Código Civil para el Distrito Federal de 1928.....	106
2.3. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998.....	113
2.4. Ley del Notariado para el Distrito Federal del 2000.....	126
2.5. Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal de 1998.....	130

CAPÍTULO 3. DERECHO COMPARADO ENTRE DIVERSAS LEGISLACIONES QUE REGLAMENTAN LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LAS CUOTAS CONDOMINALES.

3.1. Derecho comparado entre legislaciones extranjeras que reglamentan la propiedad en condominio y las cuotas condominales.....	139
3.1.1. Francia.....	139
3.1.2. España.....	142
3.1.3. Argentina.....	151
3.1.4. Venezuela.....	156
3.2. Derecho comparado entre legislaciones nacionales que reglamentan la propiedad en condominio y las cuotas condominales.....	161
3.2.1. Nuevo León.....	161
3.2.2. Morelos.....	166
3.2.3. Colima.....	169
3.2.4. Yucatán.....	175

CAPÍTULO 4. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

4.1. Problemática en general.....	180
4.2. Naturaleza jurídica de las cuotas condominales.....	194
4.3. Efectos de las cuotas condominales.....	198
4.4. Propuesta.....	199
 CONCLUSIONES.....	 213
 BIBLIOGRAFÍA.....	 215

INTRODUCCIÓN

Actualmente en el Distrito Federal a consecuencia de las crecientes necesidades de una población en expansión, del elevado costo de la tierra y ante la falta de espacios para la construcción de una vivienda de manera individual y a fin de de establecer un aprovechamiento mas racional del suelo, se ha dado cabida a la propiedad en condominio, misma que se ha expandido de manera considerable y no sólo en lo concerniente a la habitación sino también en lo que se refiere al comercio.

En esta forma de la propiedad han surgido múltiples conflictos internos que hacen que la convivencia entre los condóminos en ocasiones sea complicada, de ahí que surja el interés de hablar de ésta institución jurídica.

De las discrepancias más comunes en dicho régimen señalaremos las siguientes: de los condóminos entre si, entre asamblea y condóminos, en cuanto a la utilización de las áreas comunes y la delimitación de áreas exclusivas, al establecimiento de cuotas condominales y de los intereses moratorios a causa del incumplimiento en el pago puntual de las mismas, a la venta del área de propiedad exclusiva.

De los misceláneos problemas que se mencionaron en el párrafo anterior para efectos de este tema sólo nos referiremos en específico a las cuotas condominales de las cuales la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente nos menciona de manera muy genérica que son los gastos de mantenimiento que hace cada condómino de acuerdo a la proporción de la parte alícuota que le corresponde de un inmueble.

Al no ser mas específica la Ley en cuanto a la naturaleza y alcance de las mismas, surgen diversas complicaciones en cuanto a su tratamiento jurídico, toda vez que no se han clasificado en sentido estricto en obligaciones reales o

personales, de ahí la importancia del presente trabajo de investigación, a fin de evitar problemas a los que en la práctica se enfrentan los abogados en cuanto a la ausencia de un discernimiento unificado respecto del entorno jurídico de las expensas condominales.

Bajo esta tesis se considera de vital importancia robustecer lo dicho en el párrafo anterior pues como se dijo, en la práctica surgen obstáculos al momento de querer solucionar un litigio ocasionado por un condómino moroso ya que al no establecer cual es la naturaleza del mismo, origina diversos conflictos y a manera de ejemplo señalaremos el referente a la competencia, es decir, quién es el juez competente para conocer del asunto, por tal motivo se hace necesario establecer el carácter de las cuotas condominales y de este modo saber con certeza quien debe tener conocimiento del asunto y poder ventilarlo, lo cual nos daría la posibilidad de evitar conflictos que sólo llevan al retraso del procedimiento por las excepciones que pueden interponerse entre ellas las de incompetencia en cualquiera de sus dos aspectos y por las implicaciones temporales que esto conlleva, lo que va en contra del principio de economía procesal consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Asimismo, señalaremos la discrepancia que se presenta cuando un condómino vende su área de propiedad exclusiva teniendo adeudos derivados del incumplimiento en el pago de las expensas originadas por los bienes de propiedad común, toda vez que al no tener como ya se mencionó un juicio unificado, no podemos saber a quién se debe requerir el pago de dichas cuotas de mantenimiento, si al propietario anterior o al actual.

Dado lo anterior, en el trabajo de tesis propuesto se establecerá la naturaleza jurídica de las cuotas condominales a efecto de determinar sus consecuencias jurídicas, elementos, límites, alcances y solución de los conflictos antes referidos.

Es aquí donde es necesario señalar que la hipótesis de este trabajo de investigación está en determinar si las cuotas condominales forman parte de las obligaciones reales por provenir de un derecho real y por ello la acción que se ejercite por un litigio habido a consecuencia de tal figura es una acción real y no una personal.

Para tal efecto, recurriremos a los siguientes métodos de investigación: científico ya que el mismo es el que se sigue en la adquisición y conformación del conocimiento, es un procedimiento que aprovecha el análisis, la síntesis, la deducción y la inducción.

Dado lo apuntado en el párrafo anterior diremos que el método científico en nuestro trabajo de investigación será de gran utilidad ya que los medios generales del mismo son los conceptos, definiciones e hipótesis esta última ha quedado debidamente anotada en párrafos anteriores.

El método deductivo lo utilizaremos en cuanto a que como del capitulado del presente trabajo se desprende partiremos de conceptos generales para llegar a nuestro punto de investigación en particular.

El método analítico será utilizado en cuanto a que nuestra investigación consistirá en dividir un todo como lo es la propiedad en condominio para de este modo posteriormente hablar de uno solo de sus elementos que en nuestro caso específico son las cuotas condominales.

El método histórico nos será de vital importancia ya que nos permitirá conocer los acontecimientos que dieron lugar a la formación de la figura jurídica que analizaremos en el presente trabajo de investigación.

El método sintético lo utilizaremos principalmente en el último capítulo ya que es en éste cuando tendremos que unir los elementos objeto de estudio en los

primeros capítulos para poder determinar cual es la naturaleza jurídica de las cuotas condominales.

Los métodos de investigación a que nos referimos en párrafos anteriores nos llevarán a determinar si es verdadera o falsa nuestra hipótesis.

En este sentido diremos que en el primer capítulo estudiaremos las nociones generales de la propiedad en condominio como una de sus formas, analizando la evolución que ha tenido el derecho de propiedad a través del tiempo, iniciando con el derecho romano por ser la cuna del derecho occidental hasta llegar a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, esto en virtud de que el conocimiento de la evolución que han experimentado la propiedad en condominio constituye un factor informativo básico para el estudio de la institución que analizaremos en el presente trabajo, pues ello nos ayudará a entender el desenvolvimiento que ha tenido la propiedad horizontal y sus adaptaciones a los nuevos entornos.

Posteriormente hablaremos del patrimonio de las personas, de manera muy genérica, señalaremos conceptos de derechos reales y personales, de manera mas pormenorizada señalaremos todo lo referente a las obligaciones reales y personales, ya que ésto nos dará los elementos básicos para poder determinar el entorno jurídico de las cuotas condominales.

En éste orden de ideas aludiremos de una manera detallada al derecho de propiedad, pues el condominio es una forma que puede adoptar este derecho real.

Por otro lado en este mismo capítulo, apuntaremos todo lo relativo a la también llamada propiedad por pisos y departamentos, subrayando todos y cada uno de los elementos que la conforman, así como los derechos y obligaciones que surgen de dicha figura, lo cual nos ayudará a conocer con detalle lo concerniente a esta institución jurídica.

Posteriormente en el segundo capítulo trataremos diversos ordenamientos jurídicos desarrollados de acuerdo a la pirámide kelseniana y que regulan a la propiedad en condominio desde el punto de vista legislativo, sus alcances y las implicaciones que de ella derivan como son las cuotas condominales que como hemos dicho son el punto toral de esta investigación.

Asimismo en el capítulo tercero haremos un análisis comparativo entre legislaciones extranjeras y nacionales, a efecto de conocer el tratamiento jurídico que se le dá a la figura que analizamos en nuestro trabajo de investigación.

Finalmente en el capítulo cuarto mismo que es la parte medular del proyecto de investigación, estableceremos cual es la problemática que actualmente se presenta en el relación a las cuotas condominales y tomando en consideración el desarrollo de los capítulos anteriores, podremos determinar, la naturaleza jurídica de las cuotas condominales, y con ello establecer un punto de solución a la problemática que genera la ausencia de un criterio unificado respecto de la misma.

Todo lo anterior nos permitirá establecer propuestas del tipo jurídico-propositivas que consideramos pertinentes para la solución lógica y viable de la problemática que se genera en relación a las cuotas condominales.

CAPÍTULO 1

**NOCIONES GENERALES DEL DERECHO DE
PROPIEDAD Y DEL CONDOMINIO COMO UNA
DE SUS FORMAS**

CAPÍTULO 1

NOCIONES GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONDOMINIO COMO UNA DE SUS FORMAS.

En este capítulo estudiaremos brevemente la evolución de la propiedad en condominio a través del tiempo, con objeto de obtener las bases para entrar a su estudio, entender su desenvolvimiento y adaptación en la vida cotidiana.

1.1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Desde tiempos remotos el hombre se ha apoderado de las cosas de la naturaleza para su subsistencia y la satisfacción de sus necesidades, a través de la caza, la pesca, la cría de ganado, etc., y también del espacio de tierra en donde se asienta, de la cual extrae sus frutos y realiza su explotación.

Esta situación da nacimiento a la propiedad, la cual era respetada por todos aunque en un principio no se encontraba definida como tal, probablemente en un principio se refirió únicamente a cosas muebles, y posteriormente a inmuebles, principalmente la tierra donde se establecían. Con el paso del tiempo, se empezó a sentir la necesidad de crear reglas al respecto, para una mejor convivencia y seguridad de los miembros de su colectividad.

De esta forma, llegamos a Roma, cuna del derecho occidental, diciendo que los romanos no se preocuparon por definir a la propiedad, se limitaron a señalar sus características, regularla y estudiar sus beneficios, y estos son: el *ius utendi* (derecho de usar), *ius fruendi* (derecho de disfrutar), *ius abutendi* (derecho de disponer de la cosa) y *ius vindicandi* (derecho de recuperar la cosa)

Los juristas romanos fijaron las características de la propiedad considerándola un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo. Absoluto porque no admite limitación, perpetuo porque no se extingue, y exclusivo, dado que al no contar con una teoría sobre la copropiedad, la consideraban un estado accidental,

del cual se podía salir a través de acciones que la ley confería. Sin embargo, es una figura que existió y trajo consigo diversas complicaciones.

Considerada la propiedad como un derecho exclusivo, quedaba limitado el ejercicio del derecho de copropiedad, toda vez que “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”.¹

Es decir, los romanos admitieron una comunidad por cuotas ideales sin asignación de partes físicas, en la que todos los partícipes conjuntamente tienen el dominio sobre la cosa, pero ninguno de ellos puede ejercerlo separadamente, ya sea con relación a toda ella o solo a una parte. A esta multiplicidad de derechos sobre la misma cosa se le conoció con el nombre de *communio* y a su titular simplemente como *dominus*.

La communio, podía darse de diferentes formas ya sea, voluntaria o accidental, la primera, se dá por voluntad o acuerdo de varias partes, la forzosa se dá por circunstancias totalmente ajenas a la voluntad de quienes serían titulares de la cosa, tales situaciones podían surgir de una herencia indivisa, por un legado o alguna donación, por *comixtio* accidental de granos, por *confusio* accidental de líquidos, etc. De tal forma que ninguna de las partes podía alegar derechos exclusivos de propiedad sobre la cosa en cuestión.

Sin embargo, “cada condómino ejercita *pro parte* sus facultades; por consiguiente, cada cual es libre de enajenar su *pars dominii*, de gravarla con un usufructo, de constituirla en prenda o en hipoteca, y en fin, es libre de renunciar a ella, abandonando por su cuenta la cosa”². Inclusive “cuando un condómino abandona su parte indivisa, sin haberla cedido a otra persona, la parte por él

¹ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, Historia e Instituciones, Décimo primera edición. Editorial Ariel, Barcelona 1993, Pág. 276.

² BONFANTE, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, Quinta edición, Instituto Editorial Rus, Madrid 1979, Pág. 303.

dejada acrece la de los demás copropietarios”.³ Con lo que se concluye que el copropietario con respecto al uso de la cosa, puede actuar con independencia, es decir, como propietario único y exclusivo.

El copropietario así como tiene derechos sobre el bien, también tiene prohibiciones, “el *ius prohibendi* pónese en relación con las innovaciones - construcciones, demoliciones- que se lleven a cabo en la cosa”⁴

La *communio*, constituye una propiedad de naturaleza temporal y accidental, por lo que se otorga a los copropietarios la facultad de concluir la a través de dos acciones: la *actio familiae erciscundae* en casos de copropiedad entre coherederos o *actio comuni dividundo* en otros casos de copropiedad.

Al respecto, el reconocido tratadista Alvaro D’ors menciona que “la finalidad de estas acciones es producir la división efectiva de la cosa por la atribución de porciones de la cosa que hace el arbitro.”⁵

Cuando la cosa es divisible, el juez adjudica a cada condómino una porción física, proporcional al valor de su cuota; si es indivisible, se vende a un tercero, o se adjudica a uno o varios condóminos, viniendo los condenados a pagar a los demás una suma de dinero equivalente a sus cuotas⁶

Estas acciones tienen como finalidad, la de dividir la cosa común y la de condenar a los que ponen fin a su copropiedad, a realizar pagos recíprocos, para saldar las deudas pendientes surgidas de la misma comunidad, es decir, saldar las deudas generadas por el mantenimiento de la cosa.

³ BRAVO GONZALEZ, Agustín. Et. al. Primer Curso de Derecho Romano, Décimo tercera edición, Editorial Pax, México 1989, Pág. 221.

⁴ IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Pág. 277.

⁵ D’ORS, Alvaro. Derecho Romano Privado, Novena edición, Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona 1997. Pág. 186

⁶ Cfr. LEMUS GARCIA Raúl. Derecho Romano. Personas. Bienes. Sucesiones. Editorial Limusa, México.1964, Págs.182 Y 183.

Por lo demás, tenemos que son mínimas las disposiciones que en materia de copropiedad y de condominio existieron en el derecho romano.

En la Edad Media, dos acontecimientos marcan el inicio de nuestra institución de estudio. El primero de ellos, en Rennes Francia, la división horizontal tuvo su causa en un incendio de grandes proporciones ocurrido en 1720. El incendio fue tal, que destruyó cerca de 900 casas, sus habitantes quedaron con la necesidad de nuevas viviendas, obligados a levantar sus casas según el plano urbanista de Grabid, arquitecto real, y se introdujeron modificaciones al trazado de las calles, las mismas se ensancharon considerablemente, y en los predios reducidos, fue necesario construir el mismo número de viviendas que existían anteriormente, la solución propuesta, para no extender mas la ciudad y hacerle perder su fisonomía, fue la de compartir el terreno, dedicando la misma fracción a dos o mas viviendas. De este modo se dio origen a un nuevo estilo de vida en el que compartieron gastos de construcción y mantenimiento.

El segundo de estos acontecimientos se presenta en Grenoble, cuando la ciudad amurallada se convirtió en un sistema obligado de supervivencia por razones bélicas y ante la falta de espacios, se hizo necesaria la construcción sobre planos horizontales, renunciando de ese modo a criterios individualistas para preservar la seguridad tanto de bienes como de personas.

Después de la revolución Francesa en 1789, se dio el advenimiento de Napoleón Bonaparte y con él su mayor logro, el Código Civil de 1804, en el que tuvo intervención personal para la redacción del mismo, el cual se redactó en cuatro meses, y para ello Bonaparte eligió a los juristas, Tronchet y Bigot de Préameneu, de Paris y Rennes respectivamente, tomándose en cuenta los acontecimientos acaecidos en Rennes y Grenoble. Conforme a ello el artículo 684 del Código de Napoleón establece:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las

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

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

*"El propietario del segundo piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente."*⁷

Observamos que no se contaba con una definición legal de lo que es la propiedad horizontal o con una reglamentación que pudiera dar solución a los múltiples problemas que se presentaban, más sí se estableció la forma de contribuir al mantenimiento del inmueble.

Las expensas por administración, reparación y conservación de las partes comunes, así como los gastos originados en razón de innovaciones o mejoras del edificio común, estaban, a cargo de los condóminos, en proporción al beneficio directo, y estrictamente material que cada dueño recibiera del aprovechamiento de los mismos, de tal suerte que el propietario de cada piso reparaba los muros a su altura, mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último cargaba con la conservación del techo.

Posteriormente, España acoge a la propiedad horizontal en su Código Civil de 1807, en el artículo 396 (copia fiel del artículo 684 del Código francés). En 1936 fue modificado dicho artículo, reconociendo la propiedad privativa y singular de cada piso, así como la concepción de las cuotas ideales en relación a los bienes comunes.

En 1960, en España entra en vigor una ley especial, cuyos fundamentos los menciona el tratadista de origen argentino Homero Rondina, que dice:

⁷ Cit. Por RONDINA, Homero. Medianería y Propiedad Horizontal. Ediciones Valleta. Argentina 1998. Pág. 125.

“Toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, en los últimos años tan pujante vitalidad, pese a no contar con más apoyo normativo que el insuficiente artículo 396 del Código Civil. La presente ley decía el mensaje, pretende pues seguir la realidad social de los hechos. Y hay un hecho social básico que en tiempos modernos ha influido sobremanera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y familia, como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a este factor que es constante, en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida, se ofrece hoy el factor que exterioriza en términos muy graves, y es el representado por las dificultades que entraña hoy la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de locales habitables...”⁸

Esta ley, titulada Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal, tiene el mérito de ser la primera ley en España que regula de manera especial a la propiedad por pisos, estableciendo claramente las características de la propiedad en condominio en su artículo tercero que preceptúa:

“Art. 3.- En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso:

“A.- El derecho singular y exclusivo sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los ajenos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

“B. La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.”⁹

⁸ Ibidem. Pág. 127.

⁹ <http://constitución.rediris.es/legis/1960/149-1960.html>. 30/01/2006. 13:20 hras.

Esta ley regulaba los derechos de los condóminos, la facultad de establecer reglas internas de convivencia y de adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, las obligaciones de los condóminos, como respetar las instalaciones de los demás, mantener en buen estado las cosas y desde luego, contribuir con los gastos del inmueble.

1.2. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN MÉXICO HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1998.

En México existieron diversas legislaciones que regularon a la propiedad en condominio, como lo veremos en el desarrollo de este punto. Sin embargo, es importante mencionar que, previo al Código Civil de 1870, no encontramos algún ordenamiento que sea precedente de la propiedad en condominio.

1.2.1. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.

En enero de 1870, el comité integrado por los licenciados Mariano Yáñez, José M^a. Lafragua, Isidro A. Montiel y Duarte y Rafael Dondé, despachó al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, su proyecto del Código Civil, mismo que sería promulgado el 8 de diciembre siguiente y cuya vigencia fue a partir del primero de mayo de 1871.

Este Código, tuvo como fuente al Código Civil Francés, contó con 4,126 artículos divididos en un título preliminar y cuatro libros, de los cuales el segundo fue titulado como “De los bienes, la propiedad y sus modificaciones”. Este libro que comprende de los artículos 778 a 1387, contiene una clasificación de los bienes y destina diversos títulos a la propiedad, la posesión, el usufructo, el uso y la habitación; las servidumbres y la prescripción.

De esta manera tenemos que el artículo 1120 de dicho ordenamiento reguló por primera vez en México a la propiedad horizontal, diciendo:

“Art. 1120.- 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 guardarán las reglas siguientes:

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

“II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

“IV. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.”¹⁰

Este artículo fue casi copia fiel del relativo en el Código Civil Francés, la diferencia es en cuanto al mantenimiento de las escaleras. Sin embargo, en él se fijan las bases para la determinación de la obligación de contribuir a los gastos que sufragan el costo de las áreas de propiedad común. Asimismo, que las obligaciones de los dueños de los departamentos, quedaban regidas por la voluntad de los interesados, ya que las reglas contenidas en el Código Civil eran sólo de carácter supletorio y se aplican en ausencia de convenio.

1.2.2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.

El Código Civil de 1884 surgió a consecuencia de una revisión a la legislación civil que se encontraba vigente, dando de éste modo pie a la elaboración de un nuevo Código al que se le denominó Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California mismo que fue publicado el treinta y uno de mayo de 1884 y cuya vigencia comenzó a partir del primero de junio del mismo año.

Este Código se compuso de 3,823 artículos, al igual que el anterior contaba con un título preliminar y cuatro libros, los cuales se encontraban en el mismo

¹⁰ BORJA MARTINEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos, Tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1994. Pág. 87

orden, con un título denominado “de los bienes”. Asimismo reprodujo en su artículo 1014 el contenido del 1120 de la legislación que analizamos en el apartado anterior.

Advertimos entonces que el hecho de cambiar de codificación civil, no significó algún indicio de evolución en lo que hace al régimen de propiedad en condominio.

1.2.3. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA DEL FUERO FEDERAL DE 1928.

El Código Civil de 1928, fue creado por una comisión integrada por Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez y Rafael García Peña, elaboradora del proyecto respectivo, el que fue publicado el 26 de mayo de 1928, iniciando vigencia el 1º. de octubre de 1932.

Este Código reemplaza al Código de 1884 y es aplicable en materia común en el Distrito Federal y en toda la Republica en materia federal.

Lo integran 3,074 artículos, dividido de la misma forma que sus predecesores, así que el libro segundo que comprende de los artículos 747 a 1180 reguló todo lo relativo a los bienes.

Este Código en su origen no tuvo mayor trascendencia en lo que hace a nuestro tema, ya que transcribió el contenido de los artículos 1014 y 1120 respectivamente, de sus antecesores.

Fue hasta 1954 cuando por decreto de fecha 30 de noviembre del mismo año se reforma el artículo 951 para quedar de la siguiente manera:

“Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute”¹¹

Es este artículo es el que dá origen a las diversas leyes sobre materia condominal que nuestro país ha conocido hasta hoy en día.

Por otra parte, es importante mencionar que el Código Civil de 1928 es el que se encuentra actualmente vigente, por lo que se analizara con más detalle en el capítulo denominado marco jurídico.

1.2.4. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1954.

El Código Civil, vigente en 1954, resulta ser insuficiente para la población en crecimiento, por ello se crea una legislación que garantice la adecuada solución a los diversos conflictos que se generan con motivo de la propiedad condominal.

El 15 de diciembre de 1954 se publicó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales para el Distrito Federal y Territorios Federales, con vigencia al día siguiente de su publicación.

Esta ley es reglamentaria del artículo 951 del Código Civil vigente el cual, ha quedado transcrito en el apartado 1.2.3.,contó con 48 artículos divididos en siete capítulos: el primero de ellos denominado la propiedad y condominio, el segundo de los bienes propios y de los bienes comunes; el tercero de la administración y las asambleas; cuarto del reglamento del condominio y administración; quinto de los

¹¹ RONDINA, Homero. Op. Cit. Pág. 132

gastos, obligaciones fiscales y controversias; sexto de los gravámenes, y por último el séptimo se refería a la destrucción, ruina y reconstrucción del edificio.

El capítulo mas significativo, es el referente a los gastos, ya que consagra la obligación de los condóminos a contribuir a los gastos de mantenimiento de los bienes comunes, dicha ley sobre el particular señalaba que cada propietario debe contribuir en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes y que cuando lo gastos sean destinados a servir a determinadas personas, estos correrán a cargo de los beneficiados.

Asimismo, establece la facultad de la asamblea para establecer dichas cuotas, las cuales son destinadas a la constitución de un fondo destinado a los gastos de administración y mantenimiento y uno más al que se le denomina fondo de reserva, además establece que las cuotas condominales se fijarán de acuerdo al valor de cada departamento, vivienda, casa o local.

Las disposiciones en cuanto a la obligación de los condóminos de contribuir a los gastos de mantenimiento ya se encontraban claramente establecidas, sirviendo ésto de base para las subsecuentes legislaciones.

Esta ley fue abrogada por decreto de fecha 26 de diciembre de 1972.

1.2.5. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1972.

Publicada el 28 de diciembre de 1972, con cuarenta y cuatro artículos, se distinguió de su predecesora por las modificaciones en relación a las denominaciones del título, como de los capítulos.

El primer cambio es en el título de la propia ley, el cual parece referirse únicamente a la copropiedad y no como lo hiciera su antecesora a la propiedad

individual y a la copropiedad. Aunque el error queda subsanado en el artículo décimo primero, segundo párrafo que establece:

“ ... El condómino tendrá derecho a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.”¹²

Por otra parte, los cambios mas significativos se dieron en cuanto a la denominación de los títulos, que quedaron de la siguiente manera: capítulo uno, el régimen de propiedad en condominio; capítulo dos, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común; capítulo tres, de las asambleas y del administrador; capítulo cuarto, del reglamento del condominio; capítulo quinto y sexto quedan igual que la ley anterior y por último el capítulo séptimo, de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

Como observamos, los diversos artículos que se refieren a nuestro tema de investigación quedaron totalmente reproducidos, por tal motivo es hasta esta ley donde analizamos los artículos sobresalientes en cuanto a cuotas condominales se refiere. De esta manera a continuación transcribimos los artículos 25 y 29 fracción VII de la ley en comento:

“Art. 25.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales.”¹³

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

“VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago habrá de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4º, fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas por el reglamento del condominio.”¹⁴

¹² Cit. Por ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho civil Mexicano, Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Séptima edición. Editorial Porrúa, México 1991, Pág. 369

¹³ Ibidem. Pág. 372

¹⁴ Ibidem. Pág. 374

Los artículos transcritos, establecen la forma en que se hace la distribución de los gastos de mantenimiento propiedad común que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local y la forma y la forma en que éstos han de ser cubiertos.

Tenemos que la ley señala la obligatoriedad de establecer en el reglamento del condominio lo relativo a los derechos y obligaciones de los condóminos, tal y como se desprende del artículo 34 que a continuación transcribimos:

“Art. 34.- El reglamento del condominio contendrá por lo menos lo siguiente:

i.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios;”¹⁵

En éste orden de ideas el capítulo V de la ley que abordamos, está dedicado específicamente a todo lo relativo a las cuotas condominales, especialmente se refiere a los casos de incumplimiento en el pago de las mismas, establece que la vía civil es la idónea para reclamar el pago, menciona los documentos que han de ser exhibidos y que servirán como título ejecutivo, como el estado de liquidación de adeudos firmado por el administrador y por el comité de vigilancia y los recibos pendientes de pago, así como el acta de asamblea en que se haya determinado la obligación de los condóminos a contribuir con las expensas del condominio.

Se establece la posibilidad de obligar al condómino moroso a vender su área de propiedad exclusiva, en caso de incumplimiento reiterado de sus obligaciones, ésto para el caso de los propietarios, pero en caso de quienes son únicamente poseedores tal es el caso del arrendatario, se les podrá demandar para que desocupen el inmueble.

Por último tenemos que las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre

¹⁵ Ibidem. Pág.377

los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

Es importante mencionar que la ley actualmente vigente es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, misma, que analizaremos en el punto correspondiente.

1.3. CONCEPTOS GENERALES RELATIVOS A LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

En éste punto se pretende presentar de forma concreta los conceptos de mayor relevancia y trascendencia para nuestra investigación, lo anterior con la finalidad de comprender los conceptos básicos que a nuestro tema le resultarían aplicables.

1.3.1. NATURALEZA JURÍDICA

Para poder entender el concepto es necesario partir de la idea de lo que es naturaleza, la que entendemos como la esencia y propiedad de cada ser.

De la definición vertida anteriormente, podemos decir que en el mundo de la biología, la naturaleza es la esencia de un ser vivo, por ejemplo: la naturaleza de las aves es volar, la de los peces nadar, etc.

Ahora bien, tomando en consideración lo anterior, pasemos a lo que es propiamente nuestro concepto en cuestión.

El tratadista Guitron Fuentesvilla, en un trabajo en homenaje al Maestro Antonio de Ibarrola, señala que la naturaleza jurídica significa “ubicar en la Ciencia del Derecho, el acto jurídico, el contrato, la institución, la situación a la que nos estamos refiriendo. Naturaleza jurídica es lo primordial de cada institución. Lo que

no requiere artificios ni reglas en su integridad. Es la esencia de cada figura jurídica.”¹⁶

Al tratar sobre el tema el Dr. Jorge Carpizo menciona que la naturaleza de una determinada figura es “decir lo que éste es, es delimitarlo, circunscribirlo en el amplio panorama de las instituciones jurídicas”¹⁷

Asimismo García Maynez nos dice, que en la naturaleza de las cosas “residen los elementos objetivos que el intérprete busca”¹⁸

En nuestra opinión, diremos que naturaleza jurídica es, la esencia, el atributo, lo propio, la característica, la cualidad, de una determinada institución jurídica, es decir, la verdadera razón de existencia, dando la posibilidad de la aplicación exacta del derecho.

Con la determinación del entorno jurídico de una figura estaremos consecuentemente ante los elementos objetivos de la misma.

Por citar algunos ejemplos, podemos decir, que la naturaleza jurídica del matrimonio es la unión de dos personas, la del contrato de compraventa es la traslación de dominio, la del divorcio es la ruptura del vínculo matrimonial, reafirmamos que la naturaleza jurídica es la esencia de cada figura.

De esto, podemos concluir, que la naturaleza de las cuotas condominales, nos permite establecer su esencia jurídica, así como su correcta aplicación en el mundo del derecho.

¹⁶ BARRERA ZAMORATEGUI, Fernando, Et. al. Estudios Jurídicos que en Homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar Presenta el Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Universidad Nacional Autónoma de México, UNAM, México 1996, Pág. 144.

¹⁷ CARPIZO, Jorge, La Constitución Mexicana de 1917, Décimo primera edición, Editorial Porrúa, México 1998, Pág.232.

¹⁸ GARCIA MAYNEZ, Introducción al Estudio del Derecho Civil, Séptima edición, editorial Porrúa, Pág. 334.

1.3.2. EL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS.

Consideramos que el análisis de éste punto es una de las fuentes de nuestro tema, pues es necesario partir de conocimientos generales, que se relacionan de manera muy específica y comprender todos y cada uno de los elementos que constituyen el entorno de nuestro tema de investigación.

En este orden de ideas estableceremos la definición de patrimonio, y tenemos que Planiol dice que es “el conjunto de derechos y obligaciones de una persona apreciables en dinero”¹⁹

Por otra parte, el Dr. Domínguez Martínez manifiesta que el patrimonio en términos generales es “el conjunto de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a una persona, con contenido económico y que constituyen una universalidad jurídica.”²⁰

Asimismo, el reconocido Rojina Villegas nos dice que se ha definido al patrimonio como “un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de valoración pecuniaria, que constituyen una universalidad jurídica”²¹

Por su parte, el tratadista Gutiérrez y González define el patrimonio diciendo que: “es el conjunto de bienes, pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona, que constituyen una universalidad de derecho.”²²

De esta forma y tomando en consideración las diferentes aportaciones podemos nosotros establecer una definición de la siguiente manera: el patrimonio es el conjunto de bienes económicos y morales (no económicos), derechos y

¹⁹ PLANIOL, Marcel y RIPERT Georges, Trad. Por José Ma. Cajica Camacho, Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Cajica. México 1983. Pág.7

²⁰ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Quinta edición. Editorial Porrúa. México 1996. Pág. 215

²¹ ROJINA VILLEGAS. Rafael. Compendio de Derecho Civil II. Bienes. Derechos Reales y Sucesiones. Vigésimo sexta edición. Editorial Porrúa. México 1995. Pág. 7.

²² GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad. Séptima edición. Porrúa. México 2002. Pág. 67.

obligaciones (reales y personales), pertenecientes a una persona, y que constituyen una universalidad jurídica.

De la definición que hemos apuntado se hace necesario establecer que es una universalidad jurídica y entendemos por tal “el conjunto de bienes, derechos, obligaciones y cargas de una persona apreciables en dinero”,²³ y de acuerdo a nuestro criterio debemos incluir a los bienes morales.

En este orden de ideas, podemos decir, que los elementos que integran al patrimonio son: el activo y el pasivo.

Entonces tenemos que el activo son “los bienes y derechos cuantificables en dinero los activos como bienes siempre se traducen en derechos que pueden ser personales, reales o mixtos”²⁴ asimismo Domínguez Martínez en relación al activo establece que “el activo se compone por todo aquello de contenido económico que favorece a su titular, esto es, el conjunto de bienes y derechos pertenecientes a una persona”²⁵

Por otra parte, el tratadista Elías Azar establece que los pasivos son “las obligaciones y cargas también cuantificables en dinero.”²⁶

Lo ideal es que el activo siempre supere al pasivo, pues de ésta forma quedarían garantizados los créditos que se llegasen a tener en un momento dado, ya que de no ser así, y de que el pasivo supere al activo el deudor estaría en estado de insolvencia frente a sus acreedores. Podemos decir entonces que el activo del patrimonio constituye entonces una garantía frente a sus acreedores.

²³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio ... Tomo II. Op. Cit. Pág. 10

²⁴ ELIAS AZAR, Edgar. Personas y Bienes en Derecho Civil Mexicano. Jurisprudencia y Artículos Concordados. Segunda edición. Editorial Porrúa. México 1997. Pág.416.

²⁵ DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Op. Cit. Pág. 216

²⁶ ELIAS AZAR. Edgar. Op. Cit. Pág. 416.

En lo que se refiere al pasivo éste constituye la serie de obligaciones que se tienen frente a los acreedores.

Esto implica que el activo, como ha quedado anotado, está constituido por derechos reales y derechos personales, por otra parte, el pasivo es el aspecto negativo del patrimonio y está integrado por las obligaciones que el titular del patrimonio tiene, éstas pueden ser tanto personales como reales.

A continuación, señalaremos de manera muy genérica las diferentes teorías que se han establecido en relación al patrimonio, precisando que son dos las principales teorías, la primera es la conocida como del patrimonio-personalidad y la segunda se le denomina patrimonio afectación.

a) *Teoría del patrimonio personalidad*.-Es sustentada por Aubry y Rau, así como por el Francés Demolombe.

Esta teoría define al patrimonio diciendo que es “el conjunto de los derechos y obligaciones de una persona apreciables en dinero, considerados formando una universalidad de derecho”²⁷

Es decir, esta teoría establece que el patrimonio está integrado por el conjunto de derechos y obligaciones que constituyen una masa única, mantenida invariablemente como un atributo de la personalidad, el patrimonio es una emanación de la personalidad.

Los fundadores de esta teoría establecieron cuatro principios que son:

1.- *Solo las personas pueden tener un patrimonio*.- Este principio expresa que solo las personas pueden ser titulares de un patrimonio, ya que solo éstas pueden ser titulares de derechos y obligaciones.

²⁷ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Op. Cit. Pág. 53

2.- *Toda persona tiene necesariamente un patrimonio.*- El cual se explica de la forma siguiente “ya que el patrimonio no quiere decir riqueza, es suficiente con que la persona sea capaz de ser titular de derechos y obligaciones para que exista el patrimonio; puede ser considerado como una bolsa, que puede estar vacía o llena, pero de todas maneras existe.”²⁸

Explicado de otra forma éste principio nos indica que el patrimonio no supone solo los bienes o deudas u obligaciones presentes sino también los futuros, lo anterior, en virtud, de que la teoría clásica se funda en la idea de poder adquirir derechos y obligaciones en un momento dado.

Este principio tiene una estrecha relación con su antecesor, toda vez que sólo se toma en cuenta la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones, es decir la capacidad.

3.- *Toda persona tiene necesariamente un sólo patrimonio.*-Se refiere a que una persona nunca podrá tener dos o más patrimonios, en este sentido, toda la gama de derechos y obligaciones que corresponden a una determinada persona se encuentran unidos formando una universalidad o masa única.

En otras palabras, todos los bienes y todas las obligaciones que pertenecen a una persona aunque sean de distinta naturaleza, todos ellos, en conjunto, forman un todo, al que se le denomina patrimonio.

4.- *El patrimonio es inseparable de la persona.*- Éste postulado se refiere a que al ser considerado el patrimonio como una consecuencia de la personalidad, el mismo no puede ser separado de su titular, pues sería tanto como decir que puede enajenarse la personalidad.

²⁸ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes. Derechos Reales y Sucesiones. Cuarta edición. Editorial Porrúa. México 1980. Pág. 21.

En este sentido, diremos que el patrimonio permanece unido a su titular hasta la muerte del mismo, es decir el patrimonio no puede ser enajenado en su totalidad, puede sin embargo, ser enajenado a título particular y sólo hasta su muerte se podrá transmitir a título universal.

Por último, se puede dar el caso de que se transmitan todos los derechos y obligaciones que conforman el patrimonio de una persona pero como hemos dicho, el patrimonio no quiere decir riqueza, puede no contener nada y sin embargo existe.

La crítica que se ha establecido alrededor es esta teoría es representada en México por el maestro Rojina Villegas, quien nos dice:

“Se estableció en la escuela clásica una noción de patrimonio artificial y ficticia, despegada de la realidad y vinculada hasta confundirse con la capacidad, que en realidad es difícil distinguir ambos conceptos pues además de considerar al patrimonio como un conjunto de bienes presentes, se le considera también como aptitud de adquirir bienes futuros, y más aún, se acepta la posibilidad de adquirirlos en un futuro. Es por ésto que toda persona debe tener necesariamente un patrimonio, aunque no posea bienes ni reporte obligaciones, bastando la aptitud o posibilidad que tiene para adquirir dichos bienes o llegar a ser sujeto de obligaciones y derechos. Debido a esta confusión entre patrimonio y capacidad, se atribuyen al primero las características de indivisibilidad e inalienabilidad, que son inherentes a la persona.”²⁹

Son dos los principios que han sido duramente criticados en esta teoría el primero es el denominado “solo las personas pueden tener un patrimonio” y al respecto Leopoldo Aguilar nos menciona que “la realidad jurídica nos muestra a cada momento excepciones a él ya que existen multitud de fundaciones benéficas

²⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho... Op Cit. Pág.70.

que tienen un patrimonio, aún antes de operar, cuando los beneficiarios son aún inciertos y ya se afectan elementos económicos constitutivos de un patrimonio”³⁰

Otra de las críticas que al respecto de dicha teoría se han apuntado es la que recae sobre el principio titulado “toda persona tiene necesariamente un sólo patrimonio” mencionado en párrafos anteriores con el número tres.

De esto se dice que “es un error considerar que la persona sólo puede tener un patrimonio toda vez que en el derecho francés que es donde opera y se crea la tesis clásica, es posible que en un momento la persona tenga dos patrimonios, tal y como sucede en el caso del heredero que tiene patrimonio propio y tiene además el patrimonio heredado, que no se confunden durante el procedimiento o trámite sucesorio, en virtud del beneficio de inventario”³¹

Una vez analizados los principios sobre los que recae la teoría del patrimonio personalidad se hace necesario pasar al estudio de otra teoría que se ha establecido a fin de explicar el patrimonio.

b) *Teoría del patrimonio afectación.*-Como hemos comentado, el patrimonio personalidad tiene diversos puntos de crítica desfavorable, lo cual, dio lugar al surgimiento de una nueva teoría que intenta explicar al patrimonio, a ésta también se le ha denominado como teoría moderna.

En ella se afirma que el patrimonio “depende del destino dado a uno o más bienes para la realización en especial de un fin jurídico, de tal manera que una persona tendrá tantos patrimonios como destinos les de a sus bienes”³²

En otras palabras, ésta teoría propone que el patrimonio es un conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectados por un determinado fin jurídico

³⁰ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Pág. 22

³¹ DOMINGUEZ MARTINEZ, Alfredo. Op. Cit. Pág. 59.

³² AGUILAR CARBAJAL. Leopoldo. Op. Cit. Pág. 26

económico. De ésta forma las personas pueden llegar a tener tantos patrimonios como fines económicos jurídicos tengan en un momento dado.

Esto significa, que siempre que nos encontremos frente a un conjunto de derechos y obligaciones destinados a la obtención de un fin determinado, sea de naturaleza jurídica o económica, estaremos en presencia de un patrimonio por cuanto que se constituye una masa autónoma jurídicamente organizada.

Como ejemplos del patrimonio afectación podemos mencionar el patrimonio de familia, el patrimonio de la sociedad conyugal, el patrimonio hereditario, de los cuales queda clarísima la forma en que los bienes tienen un destino, en que están afectados a un fin determinado.

En la teoría que analizamos encontramos que quedan totalmente desvirtuados los principios de inalienabilidad e indivisibilidad que propone la teoría clásica.

Por último, podemos decir que la teoría con la que concordamos aún con los diversos errores que ya han quedado debidamente establecidos, es la clásica, lo anterior, en virtud de que la misma es la que ha sido adoptada por nuestra legislación, coincidimos en que el patrimonio es uno sólo, a pesar de que podamos en un momento dado tener diversos fines jurídico-económicos.

Asimismo, en atención al párrafo anterior es necesario recalcar que la teoría del patrimonio personalidad se admite con la excepción de que el patrimonio es inalienable e indivisible.

Lo anterior lo explicamos con la transcripción del artículo 2964 del Código Civil vigente para el Distrito Federal el cual establece:

Art. 2964.- El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienable o no embargables.

Aquí observamos claramente que la excepción que hace nuestra ley al respecto de lo establecido por la teoría clásica en el sentido de que el patrimonio es inalienable.

Por otra parte, como ya hemos dicho también se hace excepción al principio de indivisibilidad del patrimonio en la teoría clásica y al respecto nuestro Código establece en su artículo 1678 lo siguiente:

Art. 1678.- La aceptación en ningún caso produce la confusión de los bienes del autor de la herencia y de los herederos, por que toda herencia se entiende aceptada a beneficio de inventario, aunque no se exprese.

Respecto de este artículo es preciso hacer la aclaración a efecto de evitar confusiones, en el sentido de que cuando dice “aceptación” se refiere a la aceptación de la herencia.

Asimismo, podemos decir, que nuestro sistema jurídico en este artículo consagra la posibilidad de separar el patrimonio.

1.3.2.1. DERECHOS REALES.

El activo del patrimonio está conformado por derechos reales y derechos personales, en este sentido, iniciaremos dando diversas definiciones que al respecto del primero han establecido reconocidos estudiosos del derecho.

En éste orden el Dr. Eduardo García Maynez se refiere al derecho real diciendo que es “la facultad -correlativa de un deber general de respeto – que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir.”³³

Por otra parte, Gutiérrez y González haciendo alusión a los derechos reales establece que es “el poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre

³³ GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Op. Cit. Pág. 214.

una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su título legal al que ejerce el poder, y es oponible erga omnes.”³⁴

Sobre el tema el reconocido Doctor en derecho Domínguez Martínez, nos menciona que el derecho real suele definirse como “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y además es oponible a terceros.”³⁵

Por último, una definición que nosotros consideramos la más idónea y explícita por que contiene diversos elementos que a nuestro punto de vista, son todos los que debe abarcar el derecho real, la cual es proporcionada por Juan Antonio González quien nos dice “definimos al derecho real como el poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, de un modo directo e inmediato, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo dicho poder jurídico oponible a los demás, por virtud de una relación que se establece entre su titular o sujeto activo y los demás individuos como sujetos pasivos indeterminados, quienes se determinarán cuando el derecho sea violado”³⁶

De las definiciones anteriormente vertidas a continuación enunciaremos los elementos que de ella se desprenden:

A) *Sujeto activo*.- Que es el titular de derecho real, en relación al derecho de propiedad debemos decir que el sujeto activo será el dueño o propietario de un determinado objeto.

B.) *Sujeto pasivo*.- es indeterminado ya que existe obligación de cualquier tercero a respetar el ejercicio del derecho en cuestión, es decir, hay una obligación

³⁴ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit. Pág. 254.

³⁵ DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Op. Cit. Pág. 218.

³⁶ GONZALEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil, Séptima edición, Editorial Trillas, México 1995, Pág.106.

de abstención, el sujeto pasivo se determinará en el momento en que el derecho sea violado.

C) *Objeto*.- Es un poder jurídico sobre una cosa (siempre recae sobre bienes corpóreos y específicamente determinados) en otras palabras es el poder usar, disfrutar y disponer de la cosa.

Concluimos que el derecho real presenta las características siguientes:

a) Es absoluto. En virtud de que puede oponerse a todo el mundo, y es precisamente ésta característica de la que se derivan dos facultades: la de persecución y la de preferencia.

La primera nos dice que el derecho real debe ser respetado por todos, y “si alguna persona sin derecho ni autorización se apodera de la cosa sobre la cual recae el derecho real, el titular de ésta puede perseguir su cosa para el efecto de recuperarla y ejercitar el aprovechamiento que tiene derecho a hacer de ella”³⁷

El derecho de persecución se traduce en dos acciones: la reivindicatoria y la tercería excluyente de dominio.

La segunda de las facultades que hemos mencionado consiste en que “el derecho real es oponible a todos los que ulteriormente haya adquirido sobre la cosa, derechos reales de la misma o diferente naturaleza”³⁸

El derecho de preferencia se puede expresar con la máxima “quien es primero en tiempo es primero en derecho”

³⁷ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. Pág. 217

³⁸ Ibidem Pág. 218

b) Solo el sujeto activo es conocido. Lo que es claro si consideramos que en la propiedad el sujeto activo es el titular de un determinado bien.

c) Existe la posibilidad de abandono. Esto quiere decir, que el titular del derecho de propiedad puede renunciar a todos los beneficios que éste le otorgue y en consecuencia es una forma de liberarse de las cargas que se le impongan con motivo de la propiedad.

d) Existe sobre una cosa específicamente determinada. Es decir, el ejercicio del derecho de propiedad recae sobre un bien determinado, por ejemplo en el caso de la propiedad inmueble, las dimensiones, linderos y colindancias deben estar claramente establecidas, ello con objeto de no incurrir en violaciones al derecho de terceros.

e) Las formas de adquisición son por prescripción y transmisión. La prescripción como medio para adquirir un inmueble es aquella que se dá por el transcurso del tiempo cumpliendo con los requisitos y formalidades que exige la ley; en lo que se refiere a la transmisión encontramos la compra-venta, la donación o la disposición testamentaria.

f) Los derechos reales son números clausus, es decir, que los particulares no pueden crear mas derechos reales que los expresamente reconocidos por la ley. Esto quiere decir que se consideran derechos reales únicamente aquellos que la ley considera como tales, en otras palabras, los particulares no pueden crear más derechos reales que los expresamente reconocidos por la ley.

Podemos finalizar diciendo, que el derecho real se ejerce directamente sobre la cosa, éste es su carácter inmediato ya que su titular ejerce su poder sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas, éste derecho se hace efectivo ante un sujeto pasivo determinable en un momento dado y además es oponible a terceros.

1.3.2.2. DERECHOS PERSONALES.

Iniciaremos con la definición de Bejarano quien establece que el derecho personal consiste en “la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer o en dar alguna cosa”³⁹

Al respecto el tratadista Luis Muñoz, nos dice que el derecho creditorio “es aquel que sólo crea una relación entre la persona a la cual el derecho pertenece y otra persona que se obliga hacia ella por razón de una cosa o de un hecho cualquiera”⁴⁰

Otra definición, la aporta el tratadista Juan A. González, quien ha establecido: “el derecho personal es la facultad que tiene una persona, como sujeto acreedor, de exigir de otra, como sujeto deudor, el cumplimiento de una obligación que tendrá carácter positivo cuando sea de dar, hacer o bien negativo cuando consista en una abstención”⁴¹.

De las definiciones citadas se desprenden los elementos que integran a los derechos personales, de esta forma tenemos los siguientes:

A) *Sujeto activo.*- Titular del derecho personal, es decir el que ostenta el derecho subjetivo, también llamado acreedor, el que tiene la facultad de exigir el cumplimiento de una obligación.

B) *Sujeto pasivo.*- Es el obligado, el que soporta la deuda; tiene el deber correlativo y comúnmente se le denomina deudor.

C) *Objeto.*- Consiste en una obligación de dar, hacer o no hacer, es decir, es el servicio o prestación a cargo del deudor

³⁹ BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 4.

⁴⁰ MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo III, ediciones Modelo, México, 1971, Pág. 15.

⁴¹ GONZALEZ, Juan Antonio. Op Cit. Pág. 105.

Asimismo se desprenden las características que enseguida enunciaremos:

a) Tanto en acreedor como el deudor están específicamente determinados y por lo tanto son ciertamente conocidos.

b) La ejecución se hace sobre todo el patrimonio del obligado, buscando siempre un equivalente en dinero.

c) Solo dá posibilidad de exigir la obligación contraída por el deudor para con el acreedor.

d) A diferencia de los derechos reales que son números clausus, las obligaciones admiten un número indefinido de posibilidades conforme al principio de la autonomía de la voluntad en materia de pactos.

1.3.2.3. DOCTRINAS QUE SE HAN ELABORADO PARA COMPARAR LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES.

Se han elaborado diversas teorías que tratan de explicar a los derechos reales y de crédito, entre ellas existen las dualistas, monistas y ecléctica, mismas que mencionaremos de manera general.

1.- *Teoría clásica o dualista.* según la cual existe una evidente diferencia entre los derechos reales y los derechos personales. Ésta teoría comprende dos variantes: Escuela de la exégesis en Francia y Escuela económica de Bonnecase.

2.- *La teoría monista que afirma la identidad de los derechos reales y los personales.* Ésta teoría comprende dos variantes: Tesis personalista de Ortolan, Planiol y Demogue, que identifica los derechos reales con los personales y Tesis objetivista de Gaudement, Jallu y Gazín, que asimila los derechos personales con los derechos reales.

3.- *Doctrinas eclécticas* que reconocen una identidad en el aspecto externo de ambos derechos y una distinción en el interno.

Escuela de la exégesis en Francia.- Los autores de esta escuela son Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie, quienes en esta teoría establecen que hay una separación irreductible entre los derechos reales y los derechos personales.

Para la escuela clásica el derecho real “es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros”⁴².

Se estableció que el derecho real consta de cuatro elementos: primero es la existencia de un poder jurídico; segundo la forma de ejercicio de este poder en relación directa e inmediata entre el titular y la cosa; tercero la naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total entre el titular y la cosa y por último la oponibilidad respecto de terceros. Para que el derecho se caracterice como absoluto valedero debe primero, existir una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo; luego la facultad que nace de la relación jurídica a favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor y por último, el objeto de esta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral.

En cuanto a los derechos reales la ley impone respetar su ejercicio constituyendo así una obligación negativa que para esta teoría no merece ser tomada en cuenta, porque no es posible estimarla pecuniariamente.

Por otra parte, se define a los derechos personales como “una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral”⁴³

⁴² PLANIOL, Marcel y PIPERT, Georges, Trad. por. José Ma. Cajica Camacho, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Editorial Cajica, México, 1983, Pág.19

⁴³ Ibidem Pág. 20

De dicha definición se desprenden tres elementos a saber: el primero, existe una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo; segundo, la facultad que nace de la relación jurídica a favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor y por último, el objeto de esta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral.

De acuerdo a lo anterior se determina una irreductible separación entre los derechos reales y los derechos personales.

Escuela económica de Bonnecase- Esta teoría es una variante de la teoría dualista, cataloga de un lado los derechos reales y de otro los derechos personales, se remonta a la economía y dice que hay dos fenómenos económicos que constituyen el contenido económico de los derechos reales y el de los personales.

Dichos fenómenos naturales: son la apropiación de la riqueza y la prestación del servicio, ya que desde que el hombre existe se ha apropiado de la riqueza para la satisfacción de sus necesidades y ha utilizado los servicios de sus semejantes.

Es por ésto que Bonnecase al percatarse de que la riqueza no se desarrolla en forma arbitraria y tiene que intervenir el derecho para regular sus distintas formas, señala una diferencia de carácter económico entre los derechos reales y personales.

De esta manera tenemos que para esta teoría el derecho real nace cuando el derecho o norma jurídica organiza la apropiación de la riqueza.

Para Bonnecase el derecho real es “una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra de manera inmediata y exclusiva, total o parcialmente sometida al poder de apropiación de una persona”⁴⁴

Con lo anterior, tenemos que la propiedad es la forma de apropiarse de la riqueza, y que los distintos derechos reales son a su vez, distintas formas de aprovechamiento parcial de la misma, tal es el caso de las servidumbres, usufructo, en los cuales encontramos el aprovechamiento de bienes ajenos.

En cambio, derecho personal para Bonnecase “una relación de derecho privado en virtud de la cual la actividad económica o meramente social de una persona es puesta a disposición de otra, en la forma positiva de una prestación por proporcionarse, o en la forma negativa de una abstención por negar.”⁴⁵

Concluimos que para la Teoría Económica de Bonnecase, el derecho real tiene como contenido la apropiación, aprovechamiento y regulación de la riqueza ya sea propia o ajena y o por otra parte el derecho de crédito es la organización jurídica del servicio.

Teoría personalista. Esta teoría inicia con una crítica que sostiene que no es correcto que haya una relación jurídica entre persona y cosa, como lo afirma la teoría clásica; que es un axioma incontrovertible que las relaciones jurídicas necesariamente deban fincarse entre sujetos, por lo que en toda relación jurídica existen dos sujetos un activo y un pasivo.

Una vez expresada esta crítica, exponen la parte constructiva y al efecto Demogue, Ortolan y Planiol encaminan su investigación a encontrar al sujeto pasivo de los derechos reales y encuentran un sujeto pasivo, al menos potencial, en todo el mundo distinto del titular.

⁴⁴ BONNECASE, Julien, Trad. por José Ma. Cajica, Elementos de Derecho Civil, Tomo II, editorial Cajica, México, Págs. 56

⁴⁵ Ibidem. Pág. 57

De esta forma, Planiol encuentra a un sujeto pasivo en los derechos reales y nos dice que “es todo el mundo distinto del titular, integrando un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, con obligación de no hacer, de no interferir la esfera jurídica del titular y que se determinará al momento de la violación, pues está obligado al pago de daños y perjuicios, debido a la preexistencia de su obligación de respeto.”⁴⁶

Con lo anterior, encontramos que en el derecho real también se cumple la bilateralidad del derecho, que la diferencia, entre el derecho real y el de crédito, es sólo de grado, puesto que el derecho personal tiene sujeto pasivo determinado y en el derecho real encontramos un sujeto pasivo múltiple distinto del titular, con una obligación de respeto cuya violación se desenvuelve en el pago de daños y perjuicios, como en toda obligación de no hacer.

Teoría objetivista.- Sostiene que el derecho personal es en realidad un derecho real sobre un bien determinado y es desarrollada por Gaudemet, Jallu y Gazín.

Esta teoría inicia en Saleilles, con un estudio que Gaudemet realiza sobre la evolución de las obligaciones personales desde los primeros tiempos de la legislación romana, donde hacen notar que a través del tiempo y a partir del derecho romano se ha realizado una evolución que tiende a objetivar el derecho personal.

Menciona que el derecho romano estimaba que en el derecho personal, la persona misma era obligada, lo que obligaba al deudor a pagarse en libras de carne del deudor; con el tiempo permitió encerrarlo en cárcel privada o sujetarlo a esclavitud; después de un largo tiempo permitió la substitución de acreedor, no así, la del deudor sin novar la obligación.

⁴⁶ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges, Tratado... Op. Cit. Pág. 22

Del párrafo anterior se desprende que la obligación era considerada una relación de persona a persona, de tal manera que su existencia dependía de los sujetos activo y pasivo, determinados desde su nacimiento.

Ya en tiempos modernos se admite la cesión de créditos como un medio para transmitir la obligación y el cambio de deudor sin que se extinga la obligación, ésto demuestra que la obligación en el derecho moderno se ha despersonalizado, ya que no depende de los sujetos que la integran la extinción de la obligación como sucedía en el derecho romano.

Por lo anterior, Gaudemet, considera que la obligación se ha despersonalizado para patrimonializarse, que actualmente lo que importa es el patrimonio solvente y no la persona del deudor, lo anterior, en virtud de que cuando la obligación no es cumplida se tiene un derecho sobre el patrimonio.

La teoría objetivista señala que la diferencia entre los derechos reales y personales está en la naturaleza individual o universal del objeto, porque ambos son facultades sobre bienes. Así en el derecho real el objeto es determinado y por lo tanto individual; en cambio, en el derecho personal el objeto es universal, se trata de un patrimonio, de una universalidad jurídica.

En otras palabras, el derecho real es una facultad sobre un bien determinado y el derecho personal es una facultad sobre todos y cada uno de los bienes del deudor.

Dichas ideas son llevadas al extremo por Jallu y Gazin quienes afirman que puede llegar a existir una obligación sin sujeto pasivo, bastando un patrimonio responsable.

El error que comete esta teoría es la negación de la estructura bilateral del derecho según la cual debe existir un sujeto activo y un sujeto pasivo.

Teoría ecléctica. Se le dá éste nombre porque admite tanto las conclusiones de la escuela personalista como la de los exegetas, en esta teoría que explicaremos tomando en consideración las ideas de Planiol⁴⁷

Planiol y Ripert, elaboran esta teoría en una rectificación a su posición personalista, y adoptan una teoría ecléctica, con la finalidad de armonizar la teoría clásica con la personalista y manifiestan que es indudable que los derechos tienen un aspecto interno y un aspecto externo.

El primero, otorga razón a la doctrina clásica, el derecho real consiste en una relación inmediata y directa del titular con el objeto, para extraer las ventajas que pueda darle, es decir, el derecho real es un poder jurídico que se ejerce de manera directa e inmediata sobre bienes determinados, por otra parte el aspecto externo otorga, razón a la teoría personalista toda vez que reconoce la existencia de un sujeto pasivo indeterminado, al cual es oponible el derecho real por virtud de una relación jurídica que se crea entre el titular y todo el mundo, como sujeto pasivo universal.

De acuerdo con lo anterior, puede definirse al derecho real en esta teoría como un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado, que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en el ejercicio de su derecho.

1.3.2.4. OBLIGACIONES REALES.

A continuación estudiaremos uno de los conceptos que tiene relevancia para nuestra investigación, por ser punto base en la comprobación de la hipótesis que en este trabajo hemos establecido.

⁴⁷ PLANIOL, Marcel y RIPERT Georges. Op. Cit. Págs. 46 y 47

Primeramente diremos que la expresión *obligatio rei* no figura en los textos de derecho romano, sin embargo, Savigni⁴⁸ enseña que la palabra *obligatio* era de carácter técnico y de significación precisa; pero, que junto al nexo que ella definía, se presenta otro irregular, artificial, compatible con la mayor diversidad de sujetos. Era menos frecuente y se establecía por lo común con referencia a una cosa determinada; de esta suerte que la calidad de deudor surgía del dominio o de un derecho real sobre dicho objeto. No presentaba rasgos típicos ni provenía de fuentes propias.

Posteriormente los postglosadores admitieron esta nueva categoría apoyándose en la característica del abandono, que permitía exonerarse de tales cargas.

El Código de Napoleón no menciona a las obligaciones reales, por lo que nuestro sistema jurídico tampoco las reconoció.

1.3.2.4.1. DEFINICION DE OBLIGACION REAL.

Se ha conceptualizado a las obligaciones reales como las que derivan de la titularidad de un derecho real, y son pocos los autores que las han definido y en este sentido, tenemos que Bonnecase las define como “una obligación dotada, a pesar de ser accesorio de un derecho principal, de una autonomía que la separa en el mismo grado, del derecho real y del de crédito y obligación personal; impone a su deudor, como también posteriormente a los poseedores de la cosa, pero exclusivamente en la razón y en la medida de la posesión de ésta, un acto positivo, sin que por ello la obligación real se transforme, en ningún caso, en derecho real o de crédito.”⁴⁹

Por otra parte El Código Civil para el Estado de Morelos también nos proporciona una definición de obligación real como sigue:

⁴⁸ Cit. Por ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. Pág. 161.

⁴⁹ BONNECASE Op. Cit. Pág. 177.

Art. 1260.- *NOCION DE OBLIGACION REAL. Obligación real es la que afecta a un sujeto en su calidad de propietario o poseedor de una cosa en tanto tenga tal carácter y se constituye a favor de aquel que tenga un derecho real sobre el mismo bien a efecto de que pueda ejercer su facultad en toda la extensión y grado que la ley establezca. Esta obligación pasa al nuevo adquirente o poseedor del bien siguiendo a este y obrando en consecuencia en contra de aquel que lo tenga a título de poseedor originario.*

De estas definiciones se desprenden las características que las hace diferentes a las obligaciones personales, las que son explicadas en la tesis jurisprudencial que dice:

*Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Informes. Tomo: Informe 1957. Página: 25. OBLIGACIONES PROPTER REM. SU DISTINCIÓN CON LAS PERSONALES. Se distinguen las obligaciones propter rem de las personales: I, porque siendo éstas autónomas por cuanto no dependen de la existencia de una cosa, **las propter rem sí dependen estrictamente de una cosa en relación a la cual se presentan como cargas**; II, porque el sujeto pasivo de las propter rem permanece obligado en tanto que posea la cosa, siendo así que desaparece la obligación de dicho sujeto si la cosa se destruye, o si se transmite a un tercero éste será quien reporte la obligación y ya no aquél, puesto que lo estuvo sólo en tanto que era propietario o poseedor, y de donde precisamente se saca la consecuencia de que las obligaciones propter res se extinguen por el abandono de la cosa sobre la que recaen. mientras que las obligaciones personales jamás pueden extinguirse o eludirse por dicho abandono, ya que son inherentes de la persona del deudor y no de la cosa de que éste es propietario o detentador; III, porque en las obligaciones propter rem la **responsabilidad del sujeto pasivo tiene por límite el monto o valor de la cosa afectada**, en tanto que en las obligaciones personales el deudor responde con todos sus bienes presentes o futuros, hecha excepción de aquellos que conforme a la ley son inalienables e inembargables; y finalmente, IV, porque en tanto que el cambio de deudor en las obligaciones personales sólo pueden existir si es que el acreedor lo consiente, expresa o tácitamente, **en las propter rem dicho cambio no requiere el consentimiento del sujeto activo, sino que se produce por la simple transmisión del dominio o de la posesión de la cosa.***

Amparo directo 2576/56. Concepción Ruiz y coags. 12 de junio de 1957. unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Leopoldo Aguilar, nos dice que otra de las características que presenta la obligación real es que nacen directamente de la ley, sin embargo esta noción es vaga dado que todas las obligaciones en principio nacen de la Ley, por lo que sería necesario analizar las fuentes de esta obligación en especial, estudio que se abordará líneas posteriores.

De lo anteriormente señalado, podemos decir, que la obligación real es un deber jurídico al que se encuentra sometida una persona ya sea física o moral como titular o poseedor de una cosa y sólo en tanto tenga ese carácter, a favor de otra que ejercite un derecho sobre el mismo bien.

1.3.2.4.2. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES REALES.

Como se hizo mención anteriormente, la obligación real por su naturaleza se encuentra adherida al derecho real del cual forma parte, compartiendo sus características principalmente el seguir la suerte del bien objeto del derecho.

Esto significa que las fuentes de la obligación real, serán las mismas que las del derecho real, pudiéndose mencionar entre otras las siguientes:

a.- *Mortis causa.*- Dentro de las cuales podemos mencionar las transmisiones por herencia y por legado, en cuyo caso los derechos reales que sean materia de sucesión llevarán adheridos de manera indivisible las obligaciones reales correspondientes.

b.- *Por contrato.*- Dentro de los cuales podemos mencionar la compraventa, la donación y la permuta, en donde los bienes objeto de contratación y por tanto de transmisión se acompañarán de las obligaciones reales, aún en caso de omisión, dado que los contratos obligan a lo expresamente pactado así como a las consecuencias que naturalmente se deriven de los mismos.

c.- *Por prescripción positiva.*- Denominada también como usucapio, consiste en la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, cumpliendo los requisitos de ley, que son la posesión pacífica, continua y pública y a título de dueño, previa su homologación judicial, implicara también la obligación real no obstante que la sentencia no lo determine.

e.- *Por la constitución del régimen de propiedad en condominio.*- En razón de que al momento de constituirse el régimen correspondiente surgen obligaciones reales que antes de ese momento no acompañaban al bien y que subsistirán en tanto permanezca dicho estado.

1.3.2.4.3. ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES REALES.

Al igual en las obligaciones personales, en las reales, existen ciertos elementos que las conforman, este tipo de obligación cumple la estructura bilateral del derecho, por lo que sus elementos son: sujetos (activo y pasivo), objeto y relación jurídica.

Sujetos.- Iniciaremos la explicación del elemento sujeto de la obligación, y para ello se hace necesario establecer que entendemos por sujetos a todas las personas aptas para ser titulares de un derecho y para obligarse.

Los sujetos que integran la obligación real son el activo y el pasivo, el primero es aquella persona física o moral que tiene la facultad de exigir de otra el cumplimiento de una determinada prestación, el sujeto pasivo, el obligado, “es forzosamente aquel que posee o ejerce derechos sobre una cosa; al tener ese bien, tiene además una obligación o gravamen que obra como carga sobre él.”⁵⁰

El elemento sujeto es imprescindible en la obligación, por cuanto que toda obligación es un deber jurídico de alguien, y todo deber supone correlativamente una facultad la cual se manifiesta como derecho de un sujeto.

Relación jurídica.- Es otro de los elementos que la integran a la obligación real, la relación jurídica es aquella que ata al sujeto activo y sujeto pasivo en virtud de una norma de derecho, “esta vinculación jurídica se establece no sobre la

⁵⁰ BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op Cit. Pág. 23.

individualidad misma del obligado, sino en relación con una categoría jurídica: su calidad de propietario o poseedor de la cosa.”⁵¹

El objeto.- no debemos confundirnos ya que en principio podría pensarse que es la cosa misma y no es así, ya que al igual que las obligaciones personales que veremos más adelante “su objeto son actos positivos o negativos de conducta, susceptibles de valoración pecuniaria”⁵²

Como ejemplos de actos positivos de conducta tenemos la obligación que establece el artículo 944 del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación transcribimos:

Art. 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común.

En este artículo se encuentra implícita una obligación de dar, de aportar lo necesario para el mantenimiento de la cosa común.

Podemos señalar como ejemplo de obligaciones de hacer la que establece nuestra legislación civil vigente en su artículo 842:

“Art. 842.- También tiene derecho y en su caso obligación de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.”

Por otra parte un ejemplo de obligaciones de no hacer lo encontramos en el artículo 945 del Código Civil para el Distrito Federal que establece:

Art. 945 “Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones a la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos”

Dicho precepto establece una abstención en cuanto a que se encuentra prohibido cambiar radicalmente la cosa común, diremos que se establece la

⁵¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión, Tomo III, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 1991, Pág. 175.

⁵² Ibidem. Pág. 174.

prohibición de hacer innovaciones a la cosa común, tales como un cambio en la estructura de la misma.

1.3.2.4.4. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES REALES.

De lo anteriormente expuesto podemos establecer que los efectos de las obligaciones reales son los siguientes:

a.- Obliga al titular del derecho real y sólo a él de tal forma que si el derecho es transmitido también cambia el obligado al cumplimiento.

b.- Su incumplimiento dá lugar a la acción de pago por parte de un sujeto activo determinado, copropietario u órgano condominal, de posible deducción ante los tribunales..

c.- Es inseparable del derecho real al cual se encuentra adherido y corre la misma suerte que él.

d.- Lo ideal es que sea preferente en su pago a otras obligaciones sobre el mismo inmueble incluyendo garantías reales o créditos preferentes.

1.3.2.4.5. FORMAS DE TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES REALES.

En las obligaciones reales para que pueda darse un cambio de sujeto pasivo, es necesario, que el que lo sustituya, adquiera la propiedad o posesión de la cosa. De esta forma tenemos que todo cambio en la propiedad o posesión originaria necesariamente traerá como consecuencia un cambio de sujeto pasivo de las obligaciones reales, que pasaran al nuevo propietario o poseedor.

En este sentido Rojina Villegas nos menciona que “en las transmisión de las obligaciones reales, la relación jurídica propter rem se mantiene idéntica, verificándose sólo un cambio en el responsable de las mismas, es decir, el nuevo

sujeto afectado mantiene la misma posición que el sujeto anterior en todos los aspectos, grado e intensidad de la relación jurídica primitiva.”⁵³

De lo anterior, podemos decir, que el antiguo responsable de las obligaciones reales, queda liberado frente al sujeto activo, toda vez que la responsabilidad en el cumplimiento de tales deberes la asume íntegramente el nuevo adquirente o poseedor de las cosas gravadas por un derecho real.

En este sentido, tenemos que la forma de transmisión de las obligaciones reales, son las mismas, por las que se transmite un derecho real, esto es, puede ser por un acto entre vivos o por causa de muerte, por prescripción positiva o por la constitución del régimen de propiedad en condominio, las cuales ya hemos explicado en el punto relativo a las fuentes de las obligaciones.

1.3.2.4.6. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES REALES.

Respecto de la extinción de las obligaciones reales Leopoldo Aguilar⁵⁴ nos menciona que las mismas se extinguen por la institución del abandono, sin embargo nosotros consideramos de acuerdo a las características que le ha atribuido la Corte a tales obligaciones que las mismas también son susceptibles de extinción cuando la cosa sobre las que se presentan como cargas es destruida o deja de existir.

De esta forma, encontramos que las obligaciones reales se extinguen por la institución del abandono, es decir, cuando una persona renuncia a sus derechos sobre una cosa, en consecuencia las obligaciones reales quedaran extinguidas al no haber titular de la cosa.

⁵³ Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho... Op Cit. Pág. 245.

⁵⁴ Cfr. AGUILAR CARBAJAL Leopoldo. Op. Cit. Pág. 52

Otras de las causas que motivan la extinción de las obligaciones se presenta cuando la cosa sobre la que recaen deja existir o bien es destruida, lo anterior, en atención a que ésta figura depende estrictamente de una cosa, ante la cual se presentan como cargas.

1.3.2.5. OBLIGACIONES PERSONALES.

Iniciaremos estableciendo los conceptos que sobre el particular han establecido diversos autores, posteriormente los elementos que la integran, los efectos que las mismas traen consigo, su transmisión y por último su extinción.

1.3.2.5.1. DEFINICIÓN DE OBLIGACION PERSONAL.

La primer definición que sabemos se estableció sobre el particular nos la proporciono Justiniano en su celebre Instituta la cual reza “*obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*”⁵⁵

La que quiere decir: obligación es el vínculo jurídico que constriñe la necesidad de entregar alguna cosa a otro según el derecho de nuestra ciudad.

Para Planiol la obligación es “un vinculo de derecho por virtud del cual una persona se encuentra constreñida hacia otra, a hacer alguna cosa”⁵⁶

Manuel Bejarano menciona que es “la necesidad jurídica que tiene la persona llamada deudor de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, hacer o no hacer.”⁵⁷

⁵⁵ Citado por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil III. Teoría General de las Obligaciones. Vigésimo primera edición, Editorial Porrúa, México 1988, Pág. 543.

⁵⁶ PLANIOL, Marcel. Trad. por. José M. Cajica Jr. Tratado de Derecho Civil. Tomo IV, Editorial Cajica, México, Pág. 118.

⁵⁷ BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op Cit. Pág. 6

Las características que presenta obligación personal de acuerdo con la tesis transcrita en el apartado 1.3.2.4.1. son las siguientes:

1.- No dependen de la existencia de una cosa, es decir, su subsistencia no depende de una cosa, como es el caso de la propter rem, sino de la voluntad de quien se obliga hasta que cumple con dicha obligación u en su caso opera la prescripción negativa.

2.- Son inherentes a la persona del deudor, se compromete al deudor en lo personal en virtud de una manifestación de voluntad de querer obligarse.

3.- El deudor responde con todos sus bienes presentes o futuros, hecha excepción aquellos que conforme a la Ley son inalienables e inembargables. Es decir que para el cumplimiento de la obligación se encuentra comprometido todo el patrimonio del deudor, en otras palabras, si el deudor no paga se podrá ejecutar embargo sobre todo el patrimonio o sobre la parte que garantice el cumplimiento de la obligación.

4.- El cambio de deudor en las obligaciones personales sólo puede darse si es que el acreedor lo consiente expresa o tácitamente. Tal es el caso de la cesión o asunción de deudas que veremos mas adelante.

Podemos decir, que la obligación personal es el vinculo de derecho entre dos personas, en virtud del cual una de ellas a la que se le denomina deudor se ve en la necesidad de realizar una determinada prestación, la cual, puede consistir en un dar, hacer o no hacer, a favor de otra a la que se denomina acreedor.

1.3.2.5.2. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES.

La obligación constituye una limitación a la libertad natural y jurídica de una persona, en tanto, impone al deudor la necesidad de observar una determinada conducta a favor del acreedor. Por esta razón, la obligación debe considerarse un

estado de excepción que debe justificarse por una razón suficientemente válida a la luz de la justicia y, por tanto, del derecho. En otras palabras, no puede darse una obligación sin una causa legítima.

Por lo anterior, tenemos que las obligaciones surgen cuando nace un evento que actualiza el presupuesto de la norma jurídica que la reconoce y sanciona.

Los eventos a que nos referimos, actualizadores del presupuesto de una norma jurídica, se dividen en hechos y actos jurídicos,⁵⁸ esto de acuerdo a la doctrina francesa que es la que sigue nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestro ordenamiento civil en sus artículos 1792 a 1937 establece claramente como fuentes de las obligaciones al contrato, la declaración unilateral de voluntad, enriquecimiento ilícito, gestión de negocios, hechos ilícitos y el riesgo creado, cuyo tratamiento específico rebasa los límites de este trabajo.

1.3.2.5.3. ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES.

De las definiciones que hemos apuntado podemos observar que las obligaciones personales se encuentran integradas por tres elementos que son:

a.- *Sujetos*.- tanto activo como pasivo, los sujetos son personas aptas para ser titulares de derechos y obligaciones por lo que pueden ser personas físicas o morales, asimismo, que los sujetos son indispensables en virtud de que toda obligación supone una facultad jurídica que se manifiesta como derecho de un sujeto.

Asimismo, la obligación en sí misma no podría explicarse mencionando solo al deudor, porque la noción de deber es correlativa de la noción de facultad y es

⁵⁸ Vease pág. De este trabajo

así como hacemos intervenir al pretensor, como sujeto activo en la obligación quien exigirá la conducta regulada como prestación o abstención.

En este orden de ideas, tenemos que el sujeto activo es el titular de un derecho subjetivo, aquel que tiene la facultad de exigir una prestación y recibe el nombre de acreedor, por su parte el sujeto pasivo tiene a su cargo un deber jurídico denominado deuda u obligación, aquel que soporta la deuda,

b.- *Objeto*.- Es el servicio o prestación a cargo del deudor, “es el contenido de la conducta del deudor, lo que este debe dar, hacer o no hacer, la clase de servicio que debe prestar a su acreedor”,⁵⁹

En otras palabras, es la conducta del deudor que genéricamente se denomina prestación y puede ser un dar (hacer la entrega de una cosa), un hacer (prestación de un servicio) o un no hacer

Esto significa, que para que el derecho respalde la prestación objeto de la obligación, es necesario que se cumplan ciertos requisitos contemplados en el artículo 1825 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que establece:

“Art. 1825 La cosa objeto del contrato debe. 1º. Existir en la naturaleza, 2º. ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º. Estar en el comercio.”

El primer punto de dicho artículo establece que cualquiera que sea la prestación a que se obligó el sujeto pasivo, ésta siempre debe existir en nuestro entorno jurídico, ésta en virtud de que nadie está obligado a lo imposible.

En cuanto al segundo de los requisitos, diremos que una prestación que consiste en un hacer, evidentemente requiere una definición o descripción completa del hecho a realizar, si se trata de una obligación de dar, la prestación es

⁵⁹ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Op cit. Pág. 11

determinada cuando lo que debe darse es una cosa cierta y está plenamente identificada por sus características y cualidades.

Decimos que es determinable cuando tratándose de géneros, es decir, cosas que se determinan por su peso, número o medida, se precisa su especie, calidad o cantidad.

Con lo cual, deducimos que el objeto es determinado cuando se sabe exactamente su especie, calidad, cantidad y cualidad.

Por último, podemos mencionar que la prestación objeto de la obligación debe estar en el comercio.

Siguiendo con los requisitos que debe cumplir el objeto de la obligación encontramos que, el artículo 1827 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece otro de los requisitos que debe cumplir:

“art. 1827.- El hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser:

*I.- Posible,
II.- Lícito.”*

En cuanto a la primera fracción de dicho artículo debemos decir que cualquiera que sea el objeto de la obligación, esta debe ser de realización posible para constituir una obligación eficaz y existente, lo anterior en virtud de que las prestaciones que no es posible efectuar por impedimentos naturales o jurídicos no pueden constituir un vínculo que exista o produzca efectos de derecho.

El párrafo anterior lo podemos resumir diciendo que nadie está obligado a lo imposible.

La imposibilidad en el objeto puede ser de dos formas física o jurídica, la primera se presenta cuando la prestación no es posible conforme a la naturaleza, por ejemplo, la que tuviera por objeto dar una cosa que nunca ha existido o que ha

dejado de existir antes de contraerse la obligación. La segunda se presenta cuando existe un obstáculo legal insuperable, por ejemplo: dar en propiedad una reliquia histórica.

En cuanto a la fracción segunda, encontramos que todas las prestaciones deben estar en armonía con los ordenamientos jurídicos vigentes, es decir, la obligación no debe tener por objeto comportamientos reprobados por el derecho, en el supuesto de que el objeto de la obligación se encuentre prohibido por la ley, la obligación no podrá surtir sus efectos y por lo tanto será ilícita, como ejemplo podemos decir el tráfico de estupefacientes.

Es importante no confundir la imposibilidad jurídica con la ilicitud, en el primer caso el particular está absolutamente imposibilitado para conseguir el fin que persigue, en el segundo caso el fin que se persigue se puede conseguir pero violando una ley y consecuente se hará acreedor a una sanción.

c.- *Relación jurídica.*- Es importante mencionar que en la vida cotidiana existen muchas relaciones entre personas, sin embargo, no todas las podemos catalogar como elemento de una obligación, para que una relación personal pase al campo jurídico, es decir se convierta en una obligación personal, necesitamos que dicha relación atee al deudor en virtud de una norma de derecho con el acreedor, la norma de derecho impondrá al deudor el cumplimiento de una prestación o abstención determinada.

Son relaciones jurídicas las que el derecho toma en cuenta para asignarles consecuencias de derecho, esto es, en la obligación el acreedor y el deudor están conectados por la norma de derecho, en otras palabras, los ata una relación jurídica que impone a éste, conceder a aquel, la prestación o abstención determinada que es su objeto.

Esta característica de las obligaciones, tiene efectos de derecho que comprenden la sujeción de éste, al poder de aquél, pues el acreedor tiene potestad sobre su deudor.

1.3.2.5.4. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES.

El efecto y destino natural de toda obligación es su cumplimiento, que el deudor realice la conducta debida y con ello deje plenamente satisfecho el derecho del acreedor, lo que se denomina jurídicamente pago, en donde paga lo mismo el que entrega una cosa debida que el que realiza el hecho que es objeto de la obligación o, inclusive, el que se abstiene de realizar determinados actos, cuando el objeto debido es precisamente no hacer.

De esta forma tenemos que el pago es “un acto jurídico consensual consistente en el cumplimiento de una obligación, de dar, de hacer o de no hacer, que se ejecuta con la intención de extinguir una deuda preexistente”⁶⁰

Así pues, el pago puede ocurrir de tres formas:

a.- *Pago voluntario.* Cuando el pago es dado voluntariamente por el deudor y recibido voluntariamente por el acreedor, es decir, la obligación se cumple con voluntad directa del deudor y el acreedor se dá por satisfecho con el cumplimiento, con lo cual se extingue la obligación.

b.- *Pago contra la voluntad de acreedor.*- estaremos entonces ante la consignación en pago, la cual consiste en el ofrecimiento de cumplir la obligación de manera fehaciente a su acreedor y el depósito de la prestación debida a disposición de éste, dicho ofrecimiento comúnmente se hace ante juez competente, pero también puede hacerse ante notario público, quienes se

⁶⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones, Tomo III, vigésimo primera edición, editorial Porrúa, México, Pág. 334

encargarán de poner en conocimiento al acreedor y lo citarán en día, hora y lugar determinado a fin de que reciba o vea depositar la cosa debida.

En este orden de ideas Bejarano Sánchez señala que “aún cuando las reglas de la consignación han sido elaboradas para las obligaciones de dar, tales principios también son aplicables a las demás obligaciones”⁶¹, de esta forma el deudor de una obligación de hacer o no hacer puede ofrecer al acreedor su disposición de cumplir.

c.- Pago contra la voluntad del deudor. Dicha situación se presenta cuando el deudor se niega a dar cumplimiento a la obligación en la forma, tiempo y lugar convenidos, en este caso, el acreedor puede exigir su cumplimiento generalmente previa sentencia que ordene su ejecución.

No debemos olvidar que tratándose de obligaciones personales el deudor responde con todo su patrimonio.

Las medidas de carácter coactivo para hacer cumplir las obligaciones consisten de acuerdo a los artículos 73 y 534 del Código de Procedimientos Civiles en multa, uso de la fuerza pública, fractura de cerraduras, cateo y embargos.

Continuando con los efectos de las obligaciones encontramos que existen acciones que tienen por objeto la protección del acreedor quirografario, las cuales se hacen valer en contra de actos realizados por el deudor encaminadas a evadir de manera dolosa el cumplimiento de la obligación, tales acciones son: paulina, declarativa de simulación, oblicua y derecho de retención.

⁶¹ BEJARANO SANCHEZ, Manuel Op. Cit. Pág. 306

1.3.2.5.5. FORMAS DE TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES.

Una de las principales características de la obligación en derecho moderno es su transmisibilidad. En el derecho romano, la obligación se concebía exclusivamente como un vínculo personal, por lo que, cambiar al acreedor o al deudor era aniquilar la obligación misma, actualmente, sin perder su carácter de vínculo entre dos personas, ha adquirido otro: es un valor patrimonial para el acreedor y una carga patrimonial para el deudor. Se hace así independientemente de la personalidad de los sujetos activos o pasivos. Que puede variar, sin que por ello resulte afectada la obligación. De ahí su transmisibilidad activa o pasiva.

Se reconocen tres formas de transmisión, por implicar un cambio en el sujeto activo (cesión de derechos y subrogación) o en el pasivo (cesión de deudas), dejando como hemos dicho subsistente la relación jurídica, que por lo tanto no se transforma ni se extingue, continuando con las obligaciones principales y accesorias.

Cesión de derechos. Se refiere a la transmisión de créditos, y se ha definido como “un contrato a virtud del cual el titular de un derecho (cedente) lo transmite a otra persona (cesionario), gratuita u onerosamente, sin alterar la relación jurídica.”⁶²

La cesión de derechos trae implícito un carácter variable, en virtud de que es la fuente o causa eficiente de distintos contratos, es decir, como ésta puede ser a título oneroso o gratuito puede ser compraventa, si hay precio cierto y en dinero a cambio de derecho cedido; es permuta si a cambio se dá otra cosa, es donación si es a título gratuito, etc.

Por otra parte, el mismo ordenamiento en su artículo 2030 nos dice:

⁶² Ibidem Pág.388.

“El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión este prohibida por la ley, se haya convenido no hacerlo o no la permita la naturaleza del derecho”

De lo anterior, se desprende, que existen algunas causas que hacen imposible la transmisión del derecho, como ejemplo, podemos citar el derecho a los alimentos, ya que el mismo, resulta ser personalísimo y se otorga a una persona determinada, asimismo, tenemos al uso y la habitación, derechos que no pueden ser transmitidos a otras personas, por último, tenemos el convenio entre las partes. En consecuencia mientras no se actualice ninguno de los supuestos citados en el artículo 2030 todos los derechos o créditos podrán ser objeto de cesión.

La transmisión del crédito trae consigo también la de los derechos accesorios, en los créditos garantizados con hipoteca, prenda o fianza, el cesionario conserva esas garantías, salvo que sean inseparables a la persona.

De todo lo apuntado en este apartado podemos decir, que la cesión de créditos implica un cambio en el acreedor o sujeto activo que es reemplazado por otro, subsistiendo la misma relación jurídica, sin que opere por lo tanto una novación subjetiva⁶³ y sin que se requiera el consentimiento del deudor

Cesión de deudas. A diferencia de la sustitución de acreedor, para la sustitución de deudor siempre se requiere la conformidad del acreedor, esto virtud de que las cualidades personales del deudor son el presupuesto necesario del crédito; en su solvencia y confiabilidad descansa la tranquilidad del acreedor, por lo que éste es libre de aceptar o no la sustitución del deudor.

Rojina Villegas define a la cesión de deudas diciendo “es un contrato entre el deudor y el asunsor (tercero que asume la deuda ajena), por virtud del cual éste

⁶³ Mas adelante estudiaremos la figura de la novación, punto dentro del cual estudiaremos esta figura.

acepta hacerse cargo de la obligación del primero, y cuyo contrato es admitido expresa o tácitamente por el acreedor”⁶⁴

Siendo necesario el consentimiento del acreedor para que exista la sustitución de deudor, éste puede ser expreso o tácito, para que se de este último el mismo el Código Civil nos señala que el acreedor consiente la sustitución cuando permite que el sustituto ejecute actos que debía ejecutar el deudor, como pago de réditos, pagos parciales o periódicos, siempre que lo haga en nombre propio y no por cuenta del deudor primitivo.

Sin embargo, no puede presumirse la liberación del deudor primitivo, sin que dicho consentimiento (expreso o tácito del acreedor), conste de modo cierto y positivo, con el propósito de exonerar de su obligación al primer deudor.

Con lo anterior, debemos decir que para que exista la cesión de deudas deben concurrir tres voluntades, la del deudor original (cedente), la del tercero (asunor) y la voluntad del acreedor.

Los efectos que trae aparejada la cesión de deudas, son: que el deudor original se libera de la deuda saliendo de la relación jurídica, por lo tanto el deudor sustituto queda obligado en los términos en que estaba el primitivo, pero cuando un tercero ha constituido fianza, prenda o hipoteca para garantizar la deuda, estas garantías cesan con la sustitución del deudor, a menos que el tercero consienta en que continúen.

La relación jurídica queda subsistente sin afectarse en lo principal, es decir la deuda pasa al asunor con sus garantías salvo como hemos dicho las proporcionadas por terceros.

⁶⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio, Tomo III...Op. Cit. Pág. 470

Otro de los efectos es que el acreedor no puede exigir el cumplimiento de la obligación al deudor principal, si el sustituto se encuentra insolvente, salvo pacto en contrario.

Subrogación de deudas. Es otra forma de transmisión de obligaciones por cambio de acreedor que opera por ministerio de ley o de manera convencional, por lo que hay subrogación legal y convencional.

La primera se encuentra señalada en el Código Civil, opera por ministerio de ley y se dá cuando un tercero que tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, paga al acreedor, substituyéndose de pleno derecho en sus acciones, facultades y privilegios, casos contemplados en el artículo 2058 del Código Civil que preceptúa:

“ Art. 2058.-La subrogación se verifica por ministerio de ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:

“I.- Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente;

“II Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación;

III.- Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia.

“IV.- Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición.”

Con lo anterior, tenemos que la subrogación es “un acto jurídico unilateral que sólo implica la manifestación de voluntad de un tercero, con el fin de sustituirse en los derechos del acreedor. No hay en esta operación jurídica un contrato, o un acto jurídico bilateral, ya que el tercero no requiere ni del consentimiento del acreedor, ni el del deudor y basta que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación, para que al efectuar el pago reemplace al acreedor, aun contra la voluntad de éste.”⁶⁵

⁶⁵ Ibidem. Pág. 480

Por otra parte, la subrogación convencional es “una forma de transmisión de las obligaciones por un acuerdo celebrado entre el acreedor y un tercero, por virtud del cual éste adquiere de aquél, mediante un pago que le hace, las acciones y privilegios existentes contra el deudor”⁶⁶

La subrogación convencional no se encuentra expresamente regulada en el título que regula la subrogación, ésta encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 2072 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual reza:

“El acreedor está obligado a aceptar el pago hecho por un tercero; pero no está obligado a subrogarle en sus derechos, fuera de los casos previstos en los artículos 2058 y 2059.

En este tipo de subrogación, a diferencia de la legal, en ésta se encuentra implícito en un acto jurídico bilateral, es decir, un contrato entre acreedor y tercero para la transmisión de la obligación. Los efectos que trae aparejada son: Transmite el crédito del acreedor original al tercero *solvens*, con todas sus garantías, vicios y limitaciones porque se trata de la misma relación jurídica, desliga y desinteresa al deudor primitivo, aun contra su voluntad, al ser solventado su crédito.

1.3.2.5.6. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES.

El punto que a continuación desglosaremos es el relativo a la extinción de las obligaciones y para ello recurriremos a lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal, aunque es necesario decir que existen otras formas de poner fin a las obligaciones.

En este sentido las causas de extinción de las obligaciones son:

1.- *El pago*.- El cual ya ha quedado explicado anteriormente.

⁶⁶ Idem.

2.-*La rescisión.*- La cual se presenta por el incumplimiento culpable de cualquiera de las partes.

3.-*La nulidad.*- la cual se manifiesta cuando la obligación ha nacido viciada.

4.-*La prescripción.*- Se encuentra regulada en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual, establece que la prescripción es un medio para liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Por tratarse de liberación de deudas, conocemos a dicha figura como prescripción negativa, la cual, consiste en que el acreedor no ejerce su facultad de cobro durante un determinado tiempo legal, es decir, no ejerce ninguna acción para intentar el cobro de sus créditos, por lo que, de acuerdo con la ley, el deudor queda liberado de su obligación sin responsabilidad.

5.- *Novación.*- Se encuentra regulada en el artículo 2213 que establece que hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua.

El objeto de novación, es extinguir una obligación preexistente, por la creación de una nueva obligación, que vendrá a sustituir a la primera, podemos decir, que la novación tiene dos efectos, por una parte destruye una obligación preexistente y por otra crea una nueva.

Esto es, para que exista la novación debe haber un cambio sustancial entre la obligación preexistente y la novatoria, tal diferencia puede ser en cuanto a los sujetos, al objeto, en el vínculo jurídico o bien en su causa o fuente.

6.-*Dación en pago.*- Regulada por el Código Civil para el Distrito Federal que establece en su artículo 2095 que la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una distinta en lugar de la debida.

De lo anterior podemos decir, que nos encontramos ante una excepción al principio de la exactitud en la sustancia de los pagos, es decir, las partes convienen en que el deudor pagará a su acreedor una prestación distinta a la adeuda, la cual, puede ser de dar, hacer o no hacer.

7.- *Compensación.* La establece el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2185, el cual señala que tiene lugar la compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores recíprocamente y por su propio derecho.

Así pues, el efecto de la compensación es extinguir por ministerio de ley las dos deudas, hasta la cantidad que importa la menor.

Nos encontramos en el supuesto de que dos personas adquieren una de la otra la calidad de deudor y acreedor simultáneamente y que cuando las deudas son compensables una de la otra quedan extinguidas ambas, pero cuando una es mayor que la otra, la deuda mayor se extingue hasta el monto de la menor.

8.-*Confusión de derechos.*- Según lo dispuesto por el artículo 2206 del Código Civil para el Distrito Federal la deuda se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una sola persona.

Hemos mencionado que en las obligaciones se requiere de un sujeto activo y un sujeto pasivo por lo que si se reúne la calidad de acreedor y deudor en una misma persona desaparecería el vínculo jurídico y por tanto la obligación quedaría extinta.

9.-*Remisión de deuda.*- De acuerdo con el Artículo 2209 del Código Civil para el distrito Federal, cualquiera puede renunciar a su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe, básicamente esta figura consiste en que el acreedor libera a su deudor de las prestaciones a que se encontraba obligado.

Es importante aclarar que la renuncia a la obligación principal extingue a las accesorias, sin embargo la de estas últimas no extingue a la principal.

Con lo anterior hemos explicado brevemente las diversas causas que motivan la extinción de las obligaciones personales.

1.3.2.6. LA PROPIEDAD.

Ha quedado debidamente anotado que el patrimonio de las personas se encuentra constituido de dos elementos al primero se le ha denominado activo y al segundo pasivo.

De esta forma tenemos que el activo a su vez se encuentra integrado por derechos reales y derechos personales.

Asimismo, es de afirmarse, que la propiedad es la máxima expresión de los derechos reales y a lo largo de este punto estableceremos las peculiaridades que de esta institución nos interesan para el adecuado desarrollo de nuestro tema de investigación.

1.3.2.6.1. DEFINICIÓN.

Los romanos no definieron a la propiedad, ya que para ellos, la misma no requiere mayor explicación dada su sencillez y extensión, considerándola el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal.

Actualmente se han establecido diversas definiciones sobre el particular, de esta forma encontramos que se le ha definido como “el poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella, sin mas limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley”⁶⁷

Scialoja⁶⁸ nos menciona que es una relación de derecho privado en virtud de la cual, una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia del derecho ajeno.

Haciendo una aplicación del derecho real a la propiedad, Rojina Villegas nos dice que la misma es “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”⁶⁹

Gutiérrez y González lo define como “el derecho real mas amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época”⁷⁰

Nuestra legislación no define a la propiedad sólo se limita a establecer sus características.

De lo anteriormente expuesto, nosotros podemos definir al derecho de propiedad, como la facultad jurídica de uso, disfrute y disposición que una persona

⁶⁷ DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, Op. Cit. Pág. 384

⁶⁸ Cit. por ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, editorial Porrúa, México 1990 Pág. 47

⁶⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derechos...* Op. Cit. Pág. 289

⁷⁰ GUIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Op. Cit. Pág. 280

ejerce sobre un bien determinado, con las limitaciones establecidas por la ley, y que es oponible a terceros.

Una vez que ha quedado establecido claramente el concepto de propiedad, diremos entonces, que las cosas que pueden ser objeto de propiedad son las cosas que se encuentran dentro del comercio o que no están expresamente prohibidas por la ley.

Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

1.3.2.6.2. CARACTERÍSTICAS.

Como ha quedado debidamente anotado, los romanos se limitaron a enunciar los beneficios y características de la propiedad, los primeros son los clásicos *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*, en cuanto a los segundos establecieron que la propiedad es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

Ahora bien, los caracteres de la propiedad actualmente son los mismos que se fijaron en el derecho romano, sin embargo tienen una significación diversa, por lo analizaremos cada uno de ellos.

1.- *Absoluto*.- El carácter absoluto está empleado en el sentido de que el dominio es el derecho real que mayores facultades le confiere a su titular, en el entendido de que dichas facultades deben ser posibles, por lo que no se puede concebir a la propiedad como un derecho ilimitado, pues ello, constituiría una concepción antisocial.

De acuerdo a lo anterior, encontramos que tal característica se traduce en el ejercicio de una facultad jurídica sobre una cosa determinada, la cual nos da el

poder de aprovecharla totalmente, este aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute y disposición de la cosa.

Es aquí donde encontramos los beneficios que otorga la propiedad a su titular, por lo que diremos que el uso, se refiere a un aprovechamiento de la cosa sin alterarla, de manera que pueda reiterarse constantemente esa forma de aprovechamiento, por ejemplo: el propietario de una cosa puede habitarla; el disfrute, implica la apropiación y uso de los frutos de la cosa, por ejemplo: el titular que da en arrendamiento el bien de su propiedad y percibe por ello una cantidad de dinero por tal concepto, misma que será suya; por último encontramos la facultad de disposición, la cual comprende dos variantes: la material y la jurídica, la primera el consumo y la transformación y la segunda la enajenación total o parcial de la cosa.

2.- *Exclusivo*.- El carácter exclusivo es la facultad que tiene el propietario de excluir a terceros del uso y goce o disposición de la cosa, de tomar al respecto todas las medidas que crea convenientes, de encerramiento (por medio de paredes o cercos), de prohibición de que se introduzcan cosas ajenas a sus inmuebles.⁷¹

3.- *Perpetuo*.- Tal característica nos indica que el derecho de propiedad es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él, aunque ésto no significa que la cosa objeto de la propiedad deba pertenecer siempre a un mismo titular.

Al respecto Ricardo Papaño⁷² nos menciona que al ser un derecho de carácter perpetuo significa que el dominio no se extingue por el sólo transcurso del tiempo, que tiene una duración ilimitada, aunque se transmita la cosa que es su objeto voluntaria o involuntariamente por los medios legales, se puede decir, que

⁷¹ Cfr. PAPAÑO, Ricardo José, Et. al. Derechos Reales, Tomo I, Ediciones de Palma, Buenos Aires 2000, Pág. 184

⁷² Idem.

la transmisión es una de las formas de tornar durable la propiedad, pues el adquirente a título singular o universal es en definitiva, un sucesor del dueño, a quien pasan todos los derechos que éste poseía sobre la cosa.

La propiedad no es susceptible de extinguirse pura y simplemente, por lo menos mientras exista la cosa sobre la cual recae y con la cual se identifica, por lo que puede cambiar de titular por virtud de un contrato o de un testamento, pero este acto no afecta la existencia misma del bien.

Así pues, encontramos que la durabilidad del objeto, está íntimamente vinculada con el carácter perpetuo, es decir, la destrucción de la cosa trae como consecuencia la extinción del derecho propiedad, lo que no significa, que el dominio no sea perpetuo, sino que desaparece por la falta de objeto, podemos decir entonces que la propiedad es perpetua porque dura ilimitadamente, en tanto exista la cosa que sirve de objeto, aunque el derecho se transmita a diferentes personas.

1.3.2.6.3. LÍMITES.

Señaladas las características del derecho de propiedad, pudiera parecer que este derecho no tiene límites, pero es preciso señalar que sí los hay y éstos derivan de la ley o de la concurrencia de un derecho ajeno.

Antes de iniciar es necesario establecer qué es una limitación y al respecto Gutiérrez y González nos dice que “es la carga positiva, o bien la abstención que el Estado en la época que se considere impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general.”⁷³

⁷³ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Op. Cit. Pág. 283.

Los límites que se han impuesto a la propiedad tienen como fundamento la organización y la paz entre los miembros de la sociedad, pues como es bien sabido, el derecho de cada individuo se limita por el derecho de los demás.

Así, encontramos que el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, menciona que la propiedad se encuentra sujeta a las limitaciones que señalen las leyes.

Las limitaciones del derecho de propiedad se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden, la expropiación, la prohibición de los llamados actos emulativos, servidumbres de interés público, mismas que a continuación explicaremos.

1.- *Expropiación*, ésta es uno de los medios que utiliza la administración pública para la adquisición de los bienes que estima necesarios para la realización de sus fines, sin entrar al estudio de la expropiación diremos que la misma consiste en la privación de un bien perteneciente a un particular, para dedicarlo a la satisfacción de necesidades colectivas.

Nuestra Constitución establece en su artículo 27, que la expropiación sólo puede hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, por mencionar un ejemplo de las causas de expropiación tenemos la apertura, ampliación y alineamiento de calles.

La expropiación supone un sacrificio del propietario en beneficio de los intereses sociales, acto que la ley señala debe ser indemnizado.

2.- *Relaciones de vecindad*.- Tales relaciones han existido siempre, por lo que con objeto de lograr una sana convivencia entre los particulares se han establecido ciertas limitaciones a efecto de hacer compatible el uso y disfrute

pleno del derecho de propiedad de una finca con el igualmente pleno y exclusivo de las otras.

Las limitaciones que encontramos en el Código Civil en relación a la propiedad son:

Art. 839.-En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Art. 845.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad fosos, cloacas, acueductos, hornos fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, maquinas de vapor o fabricas destinadas a usos que pueden ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

Art. 846.- Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

Art. 853.- El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.

De los artículos transcritos encontramos una protección a los intereses materiales de terceros, es una manera de prevenir eventuales daños a la propiedad vecina por construcciones, excavaciones y plantaciones, es decir, se protege el derecho de terceros.

3.- *Los actos emulativos.*- Los actos emulativos “son aquellos que el propietario realiza sobre las cosas que le pertenecen o con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener de esta conducta beneficio personal alguno.”⁷⁴ Es decir tales actos constituyen el llamado abuso del derecho.

De esta forma encontramos que nuestro Código Civil establece:

⁷⁴ PINA, Rafael De, Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes-Sucesiones, Volumen II, Décimo quinta edición, Editorial Porrúa, México 1998, Pág. 73

Art. 840.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

El legislador impone la obligación de ejercitar racionalmente los derechos de forma que no se perjudiquen a la colectividad y considera ilícitos no sólo aquellos actos de dominio que sean contrarios a los fines de la propiedad o la naturaleza del bien sino todos aquellos cuyo propósito sea exclusivamente causar un daño o perjuicio a terceros sin que reporten ninguna utilidad real.

4.-*Servidumbres públicas.*- tiene carácter administrativo y no civil, en ellas el sujeto activo es la colectividad y más que servidumbres son limitaciones establecidas por causa de utilidad pública.

De Pina Vara⁷⁵ comenta que dichas limitaciones se encuentran establecidas en interés de la economía nacional, en el mejor uso de las aguas, en el de las explotaciones mineras, en el del fomento y conservación de la riqueza forestal y agrícola, para servir a las necesidades de la transmisión de la energía eléctrica.

Como ejemplos de lo anterior tenemos la construcción de edificios que alteren o entorpezcan las vías generales de comunicación, como las construcciones ubicadas cerca de los aeropuertos, que no pueden rebasar una determinada altura, así mismo con motivo de las construcciones se puede afectar el valor artístico de un lugar o de la misma construcción tal situación la encontramos en el centro de Coyoacán donde las construcciones no deben alterar el valor histórico de la zona; o por último la obligación de permitir la utilización de un inmueble para la instalación de líneas de energía eléctrica.

Los límites impuestos a la propiedad han permitido la sana convivencia entre los miembros de la colectividad, ya que tales limitaciones han impedido el abuso del derecho de propiedad.

⁷⁵ Cfr. Ibidem. Pág. 75

1.3.2.7. FORMAS QUE PUEDE ADOPTAR LA PROPIEDAD.

El crecimiento de la población ha derivado en la creación de alternativas en cuanto a la propiedad de inmuebles, dado los elevados costos de una vivienda de carácter particular, así como la falta de espacios, y la imperiosa necesidad de vivir en zonas céntricas, es por ésto, que la propiedad ha dejado de ser individual para dar paso a la copropiedad y la propiedad en condominio.

1.3.2.7.1. LA COPROPIEDAD.

Hemos visto que lo usual es que el derecho de propiedad sobre una cosa sea ejercido por una sola persona, sin embargo, hay ocasiones en que esto no es así, es decir, existen manifestaciones contrarias, en las que dos o más personas ejercen el derecho de propiedad sobre un mismo bien, a tal situación se le ha denominado copropiedad.

La copropiedad es una de las formas que puede adoptar la propiedad y que en los últimos años se ha extendido considerablemente, en el Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra regulada en los artículos 938 a 979.

En este sentido a continuación apuntaremos su definición, sus características y sus límites.

1.3.2.7.1.1. DEFINICIÓN.

El reconocido tratadista Rojina Villegas menciona que hay copropiedad “cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro-indiviso, a dos o más personas”⁷⁶

Debemos decir que el termino pro-indiviso se refiere a que la cosa o el derecho no es susceptible de división material.

⁷⁶ ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho Civil... Op. Cit. Pág. 345

Valverde nos dice que “supone varios sujetos y una sola cosa, y cada sujeto, mejor, cada propietario, lo es del todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás, pero al mismo tiempo es dueño exclusivo de una parte material y abstracta, de la que puede disponer libremente”⁷⁷

En relación a la parte material y abstracta a que se refiere la definición anterior, es importante definir a la parte alícuota y al respecto, Rojina Villegas nos dice que “es una parte que sólo se expresa mentalmente como un quebrado o fracciones lo cual nos permitirá establecer la participación de los copropietarios sobre la cosa”.⁷⁸

Es decir, lo que se encuentra dividido no es el bien, sino el derecho sobre dicho bien, habrá tantas fracciones del derecho de propiedad como participe en ella y que el derecho de propiedad será ejercido por todos ellos.

De todo lo anterior, podemos decir, que la copropiedad es aquella forma de la propiedad en la que el derecho que sobre ella se ejerce se encuentra dividido entre dos o más personas, por lo que, cada uno de ellos tiene una facultad completa y absoluta de disponer,

Ahora bien, es importante mencionar los motivos que dan origen a la copropiedad, de esta forma tenemos al contrato el cual puede ser de compraventa, de donación, o bien por causa de muerte.

La copropiedad se origina por las mismas fuentes que la propiedad, pero concurriendo varios titulares del derecho.

La copropiedad es una situación, en la que nadie está obligado a permanecer, en consecuencia, se tiene la acción *actio communi dividundo* si la

⁷⁷ Cit. Por PINA VARA, Rafael de. Op. Cit. Pág. 109

⁷⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil... Op. Cit. Pág. 345.

cosa es divisible, en caso de no ser así, entonces puede ser que uno de los copropietarios decida adjudicarse el bien pagando a los demás partícipes el valor de sus respectivas porciones, o bien, si ninguna de los copropietarios conviene en adjudicárselo, proceder a su venta y a la repartición del precio.

1.3.2.7.1.2. CARACTERÍSTICAS

La copropiedad como una de las formas que puede adoptar la propiedad tiene ciertas características que la diferencian del condominio, las cuales expondremos en el transcurso de este apartado.

a.- Titularidad plural. Es decir, la existencia de más de un sujeto titular de un derecho, puede tratarse indistintamente de personas físicas o morales.

b.- Unidad de objeto.- Siempre se tratará de cosas. Si se trata de más de una, son tratadas como una unidad, recayendo el derecho sobre la totalidad de cada una de ellas.

c.- Titularidad de cuotas o partes indivisas.- El derecho de propiedad se encuentra fraccionado entre diversos propietarios, perteneciéndoles a cada uno de ellos una fracción en la medida de la cuota parte que le pertenece: un medio, un tercio, etc.

Debemos recordar que la fracción que a cada copropietario pertenece, se presumen en porciones iguales, hasta que no se demuestre lo contrario esto de acuerdo al artículo 942 del Código Civil para el Distrito Federal.

d.- Cada cuota parte tiene un valor económico y jurídico, el cual, es susceptible de ser embargado, rematado, hipotecado y enajenado.

Es importante mencionar que para los casos de enajenación y remate se debe dar cumplimiento al derecho del tanto, del que gozan todos los copropietarios, esto es, que si un copropietario decide enajenar su derecho, los partícipes de la copropiedad deben ser preferidos en relación con terceros para adquirir dicha parte en igualdad de condiciones.

e.- “Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios”⁷⁹

f.- “Todos los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de las personas y de los intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino”⁸⁰

1.3.2.7.1.3. FORMAS DE COPROPIEDAD.

Las formas de copropiedad pueden clasificarse de acuerdo con Domínguez Martínez⁸¹ en:

a.- *Voluntarias y forzosas.*- Las primeras son aquellas respecto de las cuales, quienes en ella intervienen pueden, ya sea por división y aplicación respectiva en la medida de sus proporciones o bien por enajenación de la cosa hacerla cesar entre ellos, pues de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, nadie puede permanecer en la indivisión; las segundas, son aquellas en las que por la naturaleza de la cosa, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se vea obligada a reconocer éste estado que afecte la propia naturaleza de las cosas, tal es el caso de los elementos y áreas comunes de un inmueble sujeto a propiedad en condominio.

⁷⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho ... Op. Cit. Pág. 346

⁸⁰ Idem. Pág.346

⁸¹ Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Op. Cit. Pág. 374 y Sigs.

b.- *Temporales y permanentes.*- las primeras son voluntarias pues este carácter las hace ser temporales y las segundas son forzosas pues no hay manera de que ésta termine y perdura por ello indefinidamente.

c.- *Reguladas y no reguladas.*- Son las que se rigen por una legislación expresa y las segundas se rigen por las reglas generales de copropiedad.

d.- *Sobre bien determinado y sobre una universalidad.*- La primera es aquella que recae sobre bienes individualmente determinados y las segundas son aquellas que recaen sobre una universalidad, es decir, que tienen por objeto todo un patrimonio como acontece en la herencia.

f.- *Por acto entre vivos o por causa de muerte.*- Las primeras sí vienen de contrato y las segundas como consecuencia del fallecimiento de una persona.

1.3.2.7.1.4. LÍMITES

De manera general los límites al derecho de copropiedad serán iguales a los de la propiedad, pudiéndose añadir los siguientes:

a.- Los copropietarios para transmitir su derecho deberán otorgar el derecho del tanto a sus copropietarios bajo pena de nulidad de la transmisión.

b.- La copropiedad no puede concluir por división a menos que el bien por su naturaleza lo permita y se cumplan los requisitos administrativos al respecto de los mínimos de extensión y permisos de división correspondientes.

c.- No obstante que cualquiera de los copropietarios puede deducir acciones en defensa del bien o realizar mejoras de emergencia, tiene el deber de informar adecuadamente a los copropietarios sobre estas acciones.

d.- Entre copropietarios no es posible darse los supuestos de la prescripción positiva o usucapió y en consecuencia no existe adquisición por este concepto.

1.3.2.7.2. LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La propiedad en condominio es una de las formas que puede adoptar la propiedad y dentro de este régimen se da la figura de las cuotas condominales de ahí la importancia en el estudio de la misma.

1.3.2.7.2.1. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

El acontecer diario tanto de la naturaleza como de los hombres puede tener en un momento dado consecuencias jurídicas o no, así pues, primeramente debemos distinguir los que tienen calidad jurídica.

De esta forma tenemos que los hechos por si mismos no tienen ninguna relevancia en el mundo jurídico, como ejemplos podemos señalar el dormir o el estornudar, sin embargo, cuando la norma le ha atribuido estos acontecimientos consecuencias de derecho, se convierten en un hecho jurídico.

Encontramos al hecho jurídico en sentido amplio el cual ha sido definido como “todo acontecimiento, ya se trate de un fenómeno de la naturaleza o de un hecho del hombre, que el ordenamiento jurídico toma en consideración, para atribuirle consecuencias de derecho”⁸²

Ahora bien, el acontecer jurídico lato sensu, ha sido explicado por dos corrientes, la francesa y la alemana.

⁸² GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil. Primer Curso. Parte General, Personas. Familia. Séptima edición, editorial Porrúa, México 1985, Pág.204

La Teoría Francesa ha clasificado a los hechos lato sensu en: hechos jurídicos stricto sensu y actos jurídicos.

Respecto de los hechos jurídicos en sentido estricto, Bonnecase señala que “se considera un acontecimiento puramente material, tal como el nacimiento o la filiación, o acciones más o menos voluntarias, que fundadas en una regla de derecho, generan situaciones o efectos jurídicos, aún cuando el sujeto de este acontecimientos o de estas acciones no haya tenido, ni podido tener, el deseo de colocarse bajo el imperio del derecho”⁸³

De la definición anterior, se desprende que los hechos jurídicos *stricto sensu* pueden ser de la naturaleza (muerte, nacimiento, sismo) o bien del hombre (delito, enriquecimiento ilícito, daño moral, responsabilidad objetiva)

El acto en la teoría francesa es definido como “una manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de derecho o en una institución jurídica, en contra o a favor de una o varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.”⁸⁴

La teoría alemana clasifica a los hechos jurídicos en sentido amplio en: hechos jurídicos stricto sensu, actos jurídicos y negocios jurídicos.

Respecto del hecho jurídico stricto sensu, nos mencionan Pluguiatti y Trabucchi⁸⁵ que son aquellos “acontecimientos en cuya realización la voluntad del hombre no interviene”. Como ejemplos podemos señalar el sismo, el nacimiento, la muerte, un incendio, etc.

⁸³ BONNECASE, Julien, Elementos... Tomo I. Op. Cit. Pág. 165

⁸⁴ Ibidem. Pág. 164

⁸⁵ Cit. Por DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Op. Cit. Pág.505.

Por otra parte, al acto jurídico en la teoría alemana es un acto voluntario cuyas consecuencias, dependen enteramente de la norma de derecho, una vez que el acto se ha realizado. Y si es cierto que en ellos la actividad humana ha intervenido, desde el punto de vista jurídico, esa intervención se califica sólo en cuanto a que el acto jurídico ha sido querido, aunque sus efectos no hayan sido queridos ni previstos por el autor del acto.

Como observamos, en el acto jurídico sí interviene la voluntad del hombre, la cual, es regulada por el derecho, sin embargo, el sujeto no tiene la intención de producir efectos jurídicos. Un ejemplo de ello es la declaración que rinden los testigos en un procedimiento.

El negocio jurídico se encuentra íntimamente ligado a la autonomía de acuerdo a De Gasperi⁸⁶ es una declaración de voluntad, o complejo de declaraciones de voluntad, encaminados a la producción de determinados efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y garantiza, y a través de los cuales los particulares actúan la regulación de los propios intereses. Como ejemplos del negocio jurídico tenemos el contrato,

Tanto el acto jurídico en la teoría francesa, como el negocio jurídico en la teoría alemana se clasifican en unilaterales y bilaterales. Los primeros son aquellos en que la voluntad emana sólo de una parte de la relación contractual, aunque sean varios los sujetos que emitan esa única declaración; sus declaraciones se unen en una sola dirección por ejemplo el testamento; los segundos son aquellos en que las partes se obligan recíprocamente, por ejemplo la compraventa.

De todo lo anteriormente dicho tenemos que la constitución del régimen de propiedad en condominio, es un acto jurídico si se ve desde el punto de vista de la

⁸⁶ Cit. Por Ibidem. Pág. 509

teoría francesa; y es un negocio jurídico visto desde la perspectiva de la teoría alemana.

Asimismo, es unilateral en virtud de que sólo una de las partes se obliga en la constitución de dicho régimen.

Además, puede ser unilateral individual o unilateral colectivo, el primer caso lo tenemos cuando el dueño de un inmueble ya construido decide constituir el régimen de propiedad en condominio; el segundo caso se presenta cuando por ejemplo los copropietarios de un inmueble son varios y deciden afectarlo de ese régimen para después venderlo.

Por otra parte, debemos decir, que diversos autores, mencionan que el régimen de propiedad en condominio presenta ciertas características que hacen presumir que pudiese tratarse de una sociedad, un mandato o una copropiedad, por lo que a efecto de establecer su naturaleza jurídica apuntaremos de manera general las características de dichas figuras con el objeto de poder determinar si efectivamente el condominio se equipara a alguna de ellas.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal define al mandato de la siguiente manera:

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

Haciendo notar que el estudio detallado de esta figura rebasaría los límites de este trabajo, estableceremos solamente las similitudes y diferencias con el régimen de propiedad en condominio.

En lo concerniente a las similitudes encontramos que en régimen de propiedad en condominio y principalmente en las actividades y funciones de los órganos de vigilancia y administración se realizan actos similares a los de un

mandatario, apareciendo como mandante la asamblea de condóminos, incluyendo obligaciones de rendir cuentas, indemnizar por malos manejos, y la remoción a voluntad de este aparente mandante.

Sin embargo, como diferencia podemos apuntar, que en tanto que el mandato es un contrato, el régimen de propiedad en condominio es un acto unilateral colectivo y que las facultades de los órganos de administración y vigilancia provienen de una representación legal derivada del cargo que va mucho más allá que un simple mandato.

Esto nos permite concluir que el mandato puede existir subyacente a nuestra figura de estudio, explicando la relación entre el condominio y su administrador, pero que, por si mismo, es insuficiente para explicar la naturaleza jurídica de este último.

Con la misma salvedad apuntada anteriormente analizaremos la asociación y la sociedad civil en comparación con el régimen de propiedad en condominio.

Nuestro ordenamiento Civil para el Distrito Federal no define a la asociación, sin embargo establece sus características:

“Artículo 2670.- Cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no este prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.

Asimismo, respecto de la sociedad el Código Civil para el Distrito Federal establece:

“Artículo 2688.- Por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Como notas similares encontramos que tanto la asociación, la sociedad y el régimen de propiedad en condominio cuentan con un órgano de decisión, denominado asamblea en el cual las decisiones, los quorumes, convocatorias y en general su vida interna son similares.

Así pues, estas tres figuras cuentan con órganos de administración que detentan la representación legal y cuyas atribuciones, facultades y responsabilidades son asimilables.

Asimismo, la sociedad y el régimen de condominio cuentan con órganos de vigilancia con funciones equiparables, sin perder de vista que en la práctica las asociaciones también tienen este órgano, que si bien es cierto, no está regulado, tampoco está prohibido por la Ley.

Sin embargo, la diferencia principal que impide explicar al régimen de propiedad en condominio a través de estas figuras consiste en tanto que la asociación y la sociedad son personas morales con personalidad y patrimonio propio diferente al de sus socios, el régimen de propiedad en condominio carece de esta calidad y la personalidad del condómino no se independiza del condominio, lo que causa los conflictos de interpretación que a diario se viven en los tribunales.

Finalmente, al respecto de la copropiedad, de la cual hemos abundado y detallado en capítulos anteriores, nos limitaremos a establecer las similitudes y diferencias.

En principio, es claro que entre la copropiedad y condominio existe similitud en cuanto a la existencia de partes alícuotas, derecho del tanto y obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento del bien.

Sin embargo, las diferencias principales estriban en los órganos de decisión, administración y vigilancia que no existen de manera natural en la copropiedad, así como la limitación en la acción de división de la cosa común que siendo en la copropiedad ilimitada, en el condominio se restringe, dado que para la extinción del condominio se requiere una decisión mayoritaria y un condómino inconforme solamente podría disponer de su bien y transferir su calidad pero nunca unilateralmente concluir con el régimen en el cual se encuentra inmerso

Siendo insuficientes los conceptos anteriores para explicar la naturaleza jurídica de la figura en estudio, llegamos a la conclusión que se trata de una figura sui generis, en donde coexisten las reglas de la propiedad individual, la copropiedad en lo tocante a muros, entresijos, y una comunidad de bienes parecidos a la asociación pero sin personalidad jurídica.

1.3.2.7.2.2. CONCEPTO.

En puntos anteriores hemos dicho que la propiedad es un derecho que ejerce una persona sobre un determinado bien, asimismo, que cuando ésta es ejercida por dos o mas personas toma el nombre de copropiedad.

En nuestros días se ha incrementado de manera considerable una forma de la propiedad en la que una persona ejerce un derecho de propiedad sobre una parte privativa (casas, departamentos, locales) y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, estos últimos necesarios para el adecuado uso y disfrute de área privativa, a tal forma de la propiedad se le ha denominado condominio, propiedad horizontal, o propiedad por pisos y departamentos.

La propiedad horizontal se define como “la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una

participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad”⁸⁷

Manuel Peña, la define como “la forma de la propiedad que recae sobre el edificio dividido en pisos o locales u otras partes susceptibles de aprovechamiento independiente y en virtud del cual se atribuye a cada una de dichas partes privativas el dominio exclusivo de la misma y, además, la copropiedad sobre elementos comunes de los que está dotado el edificio.

Por su parte la ley de la materia en su artículo 3 precisa:

“Se les denominara condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.”

Con la definición y la transcripción del artículo 3 anterior, podemos definir al régimen de propiedad en condominio como una forma del derecho de propiedad en la que concurren tanto la propiedad individual respecto de las áreas de propiedad exclusiva (viviendas, departamentos, casas o locales) y por otra parte, la copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble (pasillos, sótanos, escaleras, patios etc) indispensables para el adecuado uso y disfrute de la localidad.

1.3.2.7.2.3. CARACTERÍSTICAS.

El condominio o propiedad horizontal como también se le ha llamado, tiene una serie de características que le han distinguido de otras figuras, por lo que en el presente apartado nos referiremos a las mismas diciendo:

⁸⁷ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo, Op. Cit. Pág. 392

1.- Como hemos dicho la propiedad en condominio, es una forma de la propiedad en la que concurren dos derechos, uno de propiedad individual y otro de copropiedad, y es precisamente esta la característica más importante de dicha institución, al concurrir simultáneamente dos derechos se aplicaran tanto las disposiciones relativas a la propiedad como las referentes a la copropiedad.

2.- Su creación se dá cuando distintas áreas privativas (casas, departamentos, viviendas y locales pertenecen a distintas personas y existen áreas o elementos comunes.

3.- La constitución del régimen de propiedad en condominio se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

4.- Existe una copropiedad forzosa sobre los elementos y partes comunes.

5.-Dicho régimen se rige por lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva, pues en todos ellos se establecen disposiciones que fijan los derechos y obligaciones de los condóminos sobre su área de propiedad exclusiva y de los elementos y partes comunes, además tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, administración y terminación de dicho régimen, asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten.

6.-La toma de decisiones es por medio de la asamblea y los acuerdos tomados en la misma son ejecutados por el administrador.

7.- Existe un órgano llamado de vigilancia encargado de vigilar la conducta del órgano de administración

1.3.2.7.2.4. EL CONDÓMINO.

Así como en la propiedad y en la copropiedad se ha designado a los titulares de estos derechos como propietario y copropietario respectivamente, en este apartado nos referiremos al titular de un área de propiedad exclusiva y de una parte proporcional e indivisa del condominio.

La importancia de nombrar o identificar de algún modo a al titular de una unidad privativa de un condominio radica en que con ello se ésta en posibilidad de referirse a dicho titular sin caer en confusiones, toda vez que muchas veces se refieren a él como copropietario (tal es el caso de la legislación del Estado de México), lo cual, es erróneo, en virtud de que tal término se utiliza como hemos dicho, para designar a los titulares de un derecho de copropiedad.

De esta forma, tenemos que al titular de un departamento, vivienda, casa o local de un inmueble, sujeto al régimen de propiedad en condominio se le ha denominado condómino.

La legislación en el Estado de Nuevo León define al condómino:

Artículo 2.- La persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o mas porciones de un condominio, ya sea horizontal vertical o mixto.

En este orden de ideas, Gerardo Guzmán lo define como “la persona física o moral que en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casa o locales de un inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada sobre la

que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común.”⁸⁸

Consideramos que la definición anterior, es la más idónea, sólo agregaríamos que se encuentra sujeto a las obligaciones que señala la ley, el acta constitutiva y el reglamento.

1.3.2.7.2.5. FORMAS DE CREACIÓN DEL CONDOMINIO.

Respecto de las formas de creación del condominio, nos referimos a las causas que motivan el nacimiento de dicha forma de la propiedad, encontrando que las legislaciones de Colima, Yucatán y Estado de México, coinciden en que las causas que originan tal situación son las siguientes:

1.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas y locales de que consta un Edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

2.- Cuando se construya un inmueble para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo y que además cuente con elementos comunes e indivisibles.

3.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible.

Borja Martínez, señala, que otra de las formas de creación del condominio es la disposición testamentaria, en la que el testador constituya el régimen, legando a diferentes personas los diferentes pisos de una casa, por lo que el

⁸⁸ GUZMAN ARAUJO, Gerardo, El Condominio. Su Constitución, Compraventa y Administración, editorial Trillas, México 1997, Pág. 21

testador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley, declarando su voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio, en una escritura pública que puede ser el mismo testamento, si éste se otorga ante Notario, caso semejante es el de la donación.

Todas las hipótesis planteadas por el legislador tienen como característica común que las áreas privativas corresponden a distintos dueños, y que además deben existir elementos y partes comunes las cuales servirán para el adecuado uso y disfrute de las áreas exclusivas.

1.3.2.7.2.6. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN.

Todo inmueble se haya sometido a la Ley con objeto de lograr el respeto a los derechos propios y ajenos, el caso de la propiedad en condómino no es la excepción y por lo tanto mientras no exista manifestación de voluntad de acogerse a los beneficios de la ley, ésta no puede ser aplicada.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa diremos que la propiedad en condominio entra al régimen legal en cuanto se declara la voluntad de constituir dicho régimen por parte del propietario o propietarios de dicho inmueble.

La constitución del régimen de propiedad en condominio, es el acto jurídico que el propietario o propietarios del inmueble instrumentaran ante Notario Público declarando su voluntad de constituirse en esa forma de propiedad, atendiendo al artículo cuatro de la ley de la materia.

De esta forma, tenemos que la constitución del régimen puede ser sólo una declaración unilateral de voluntad individual o bien una declaración unilateral de voluntad plural, el primer caso se da cuando el propietario de un inmueble, decide constituir en él, el régimen de propiedad en condominio; el segundo caso se da cuando los propietarios de un inmueble son varios y deciden afectarlo a este

régimen para venderlo o adjudicarse las partes de que consta el mismo, en proporción a sus cuotas de copropiedad.⁸⁹

La ley en su artículo 10, señala los requisitos de la escritura constitutiva, que son: la licencia de construcción; ubicación y características del inmueble y de la construcción, así como de la calidad de los materiales; la descripción de cada una de las unidades privativas, el porcentaje que les corresponde de indiviso y el destino de cada unidad; descripción de los bienes de propiedad común, la obligación de contratar seguro para el caso de siniestros, además anexar copia certificada del plano general y del de cada unidad privativa, de instalaciones, hidráulicas, eléctricas, de gas y del reglamento del condominio.

Por otra parte, “la escritura relativa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que queden inscritas, independientemente en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz”⁹⁰

Es importante mencionar que mediante el requisito de escritura pública, se está dotando de seguridad y autenticidad a la constitución del régimen.

Es indispensable registrar, en la Tesorería del Distrito Federal, la escritura constitutiva para lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos, casas o locales.

1.3.2.7.2.7. LA ORGANIZACIÓN DEL CONDOMINIO.

Toda vez que el condominio es una forma de la propiedad en la que concurren tanto un derecho de propiedad exclusiva como un derecho de copropiedad, se hace necesario una organización que permita la armonía entre los intereses generales y los individuales de cada uno de ellos.

⁸⁹ Cfr. BORJA Martínez, Manuel, La Propiedad de Pisos y Departamentos. Tercera edición, editorial Porrúa, México 1994, Pág. 97

⁹⁰ GUZMAN ARAUJO, Gerardo. Op. Cit. Pág. 24.

Lo anterior, se logra mediante un órgano de deliberación y decisión (asamblea de condóminos), otro de administración, representación y ejecución; y un comité de vigilancia quien vigila el desempeño del administrador.

La ley prevé la natural imposibilidad de regular todos y cada uno de los supuestos a presentarse en la propiedad horizontal, por lo que preceptúa que todo inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal debe contar con un reglamento que regule las relaciones entre los condóminos, pero, muy específicamente las aplicables al condominio en particular.

Tenemos entonces, que la organización del condominio. depende del adecuado funcionamiento de los elementos que hemos mencionado.

1.3.2.7.2.7.1. EL REGLAMENTO.

Como hemos mencionado, la Ley prevé la imposibilidad de regular todas y cada una de las situaciones que con motivo de la propiedad en condominio se puedan presentar en un momento dado, por ello, ha establecido la obligatoriedad de crear un reglamento de acuerdo a las características y necesidades de cada condominio en particular.

Jorge A. Sánchez, nos dice que “el reglamento del condominio tiene su fuente en la declaración unilateral de voluntad de quien constituya el condominio o en la asamblea de condóminos y la ley de la materia determina en cierta manera su contenido”.⁹¹

Las disposiciones que debe contener el reglamento del condominio se encuentran precisadas en dieciocho fracciones del artículo 53 de la Ley de la materia, las cuales, responden a tres ideas básicas: las limitaciones a que queda

⁹¹ SÁNCHEZ-CORDERO DAVILA. Jorge A., Derecho Civil, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México 1993. Pág. 34

sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como las unidades privativas, fijación de los derechos y obligaciones de los condóminos y facultades y garantías del administrador.

De esta forma, tenemos que el reglamento del condominio, ha sido definido por Eduardo L. Lapa como “la norma a la que los condóminos deben ajustar sus derechos y obligaciones, pues su acatamiento es fundamental en el sistema organizado por la Ley, como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los integrantes del consorcio y el normal funcionamiento de este régimen comunitario”⁹²

De lo anterior, podemos decir, que el reglamento debe suplir y llenar las lagunas y omisiones padecidas razonablemente por la ley.

Las disposiciones del reglamento tienen carácter de obligatorias y deben de cumplirse como si se tratase de una ley, además debe ser dinámico, a los fines de resolver los problemas de los propietarios y del condominio.

Su relevancia en nuestro tema radica en que contiene disposiciones relativas a las obligaciones de los condóminos referentes a contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento. Diciendo el artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en lo aplicable expresamente lo siguiente:

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

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

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

⁹² LAPA. Eduardo L. Administración de la Propiedad Horizontal y Vertical, ediciones De Palma, Buenos Aires 1998, Pág. 62

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

Además el reglamento del condominio puede fijar el interés moratorio a que se haga acreedor el condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas condominales a su cargo.

El reglamento del condominio establece el monto, periodicidad y procedimiento de cobro de las cuotas condominales, las cuales deberán ser acatadas por todos y cada uno de los condóminos, como dispone el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 951 último párrafo, el cual señala que las obligaciones de los condominos se regirán entre otras por el reglamento del condominio.

La elaboración de dicho reglamento corresponde a quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio y cualquier modificación se acordara en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, es decir se requiere el cincuenta por ciento más uno del total de los votos o condóminos, según sea el caso

El reglamento del condominio es parte integrante del título de dominio de cada uno de ellos.

Se menciona que el reglamento debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad para otorgar al edificio un estado especial, a los fines de que se pueda realizar en adelante la constitución, transferencia o extinción de las obligaciones reales que hubiere, sobre las unidades funcionales del edificio.

1.3.2.7.2.7.2. LA ASAMBLEA.

Como hemos dicho la vida comunitaria como la apuntada trae aparejada la necesidad de decisiones tomadas mayoritariamente, para con ello manifestar una voluntad única en asuntos que sean del interés común, de quienes tienen participación en el edificio, aquellos suelen agruparse con apego a la ley en

asamblea de la que derivan las decisiones relacionadas con el cuidado, seguridad y conservación del edificio, y desde luego la determinación de las cuotas a cargo de los condóminos.

A la asamblea la Ley le concede el carácter de órgano supremo del condominio y establece que las determinaciones legalmente tomadas por los condóminos obligaran a todos ellos, aún los ausentes y disidentes.

De lo anterior, definimos a la asamblea del condominio como la reunión de condóminos a la que la ley otorga el carácter de órgano supremo en la que se discuten y se toman decisiones relativas al cuidado, mantenimiento, seguridad del condominio y demás asuntos de interés común, las cuales tendrán carácter de obligatorias.

Existen diferentes tipos de asambleas de condóminos a saber, primeramente encontramos a las generales ordinarias y a las generales extraordinarias, las primeras son aquéllas en las que “se reúne la totalidad de condóminos, que se celebran por lo menos una vez al año teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar asuntos concernientes al mismo”⁹³; la extraordinaria por su parte es aquella que se celebra cuando haya que atender asuntos de carácter urgente.

Por último, encontramos a un tipo de asamblea que es sólo de grupo, es decir que únicamente reunirá a todos aquellos que por la ubicación de ciertas instalaciones como escaleras, patios, jardines, etc., sólo sean de interés a determinados condóminos, porque sólo se usen por ese grupo.⁹⁴

Las asambleas deben ser convocadas por el administrador del condominio con siete días naturales de anticipación a la fecha señalada para la celebración de

⁹³ GUZMAN ARAUJO, Op. Cit. Pág. 20

⁹⁴ Cfr. NOVELINO, Norberto J. Cobro de Expensas en la Propiedad Horizontal, Ediciones La Rocca, Buenos Aires 1975. Pág. 43

dicha reunión, la convocatoria deberá contener, el tipo de asamblea, el lugar, la fecha, la hora y la orden del día, además deberá hacerse llegar en lo personal a todos los condóminos.

También, tiene facultad para convocar a asamblea el comité de vigilancia cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a su petición, así como cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea.

En este orden de ideas los condóminos que representen la cuarta parte del total del condominio, podrán convocar a asamblea general sin intervención del administrador, cuando acrediten que representan como mínimo el 25% de los condóminos ante autoridad judicial competente.

En las asambleas se requieren dos Quorumes, uno de asistencia y otro de votación, respecto del primero, el artículo 34 fracción IV de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala:

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

Es de señalar que el cómputo de votos en asamblea no es por persona sino por representación, es decir, un condómino tendrá tantos votos como el porcentaje que su unidad privativa represente dentro del valor total del condominio.

Por lo que hace al quórum de votación, el artículo 33 fracción II de la Ley de la materia señala:

Art. 33.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

II.-Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial.”

La asamblea tiene enumeradas sus facultades en el artículo 35 de la Ley de la materia, las principales son nombrar y remover al administrador y a los miembros del comité de vigilancia, señalar las atribuciones de uno y de otro que no estén establecidas en la ley, precisar sus responsabilidades y examinar los estados de cuenta presentados por el administrador, modificar la escritura constitutiva, y aprobar o reformar el reglamento del condominio.

Pero, sin duda, la más importante a nuestro tema de investigación es la contenida en la fracción V. del artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual, faculta al órgano que analizamos a establecer las cuotas a cargo de todos los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere mas adecuado y eficiente, de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento en el pago de cuotas.

El gobierno del condominio, reside en la asamblea de condóminos, cuyas decisiones, serán tomadas por mayoría absoluta de votos, salvo que se exija una mayoría especial, quedando entendido que cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que su localidad represente en el total del condominio. En el caso de que uno sólo de los condóminos represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los restantes para que los acuerdos tomados por mayoría tengan validez.

1.3.2.7.2.7.3. LA ADMINISTRACIÓN.

La organización del condominio requiere de un órgano de administración que se encuentre subordinado a la asamblea, ésto, en atención, a que la propiedad por pisos está organizada sobre el modelo de una sociedad.

La administración participa de la naturaleza del mandato, pues el administrador actúa en nombre y por cuenta ajena y es responsable ante su mandante, es decir ante la Asamblea de Condóminos.

Entendemos por administrador a la “persona física o moral, que desenvuelve sobre bienes ajenos una actividad dirigida a hacerlos servir de diversa manera en provecho de alguien, generalmente con obligación de rendir cuentas”⁹⁵.

La ley menciona que el administrador del condominio puede ser una persona física o moral, puede ser condómino o extraño, y sus atribuciones son fijadas por la misma ley.

Sobre el tema de la administración del condominio encontramos que Ricardo Orozco define al administrador del condominio como “aquella persona física o moral con experiencia en administración condominal que eligen los condóminos en asamblea general”⁹⁶

Las facultades del administrador se encuentran comprendidas en la ley y en el reglamento del condominio, y toda vez que éste último atiende las características de un condominio en particular, en el desarrollo de este punto nos limitaremos a mencionar las facultades otorgadas por la ley.

Las atribuciones del administrador son sumamente variadas y se encuentran contenidas en el artículo cuarenta y tres de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

⁹⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano A-H. Décimo cuarta edición, Editorial Porrúa, México 2000, Pág.

⁹⁶ OROZCO FARRERA, Ricardo, Ley de Propiedad en condominio. Análisis y Comentarios. Colección Leyes comentadas. editorial Themis, Pág. 3

Son veinte fracciones de dicho artículo las que contienen las facultades del administrador por tal motivo es factible resumir su competencia.

Al administrador del condominio corresponde, llevar el libro de actas, llevar el libro de registro de acreedores para efectos de la distribución de los votos cuidar y vigilar los bienes del condominio, y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad; recabar y conservar toda la documentación referente al condominio; presentar ante las autoridades, atender la operación de las instalaciones y servicios del inmueble, ejecutar los acuerdos tomados en asamblea, convocar a ésta, efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio y entregar mensualmente un estado de cuenta a los condóminos.

Hemos mencionado de manera general las facultades del administrador, sin embargo, las que de manera específica interesan a nuestro tema de investigación son las siguientes:

Art. 43.-

IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general.

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

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

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento.

En el caso específico recordemos que la asamblea se encarga de fijar las cuotas a cubrirse por concepto de gastos de mantenimiento, luego entonces, cuando uno de los condóminos incumpla con sus obligaciones, el administrador, en su carácter de representante y quien tiene facultades para pleitos y cobranzas

puede iniciar los procedimientos que correspondan para asegurar el cumplimiento de dichas obligaciones.

De todo lo anterior, tenemos que las funciones del administrador son de dos clases, ejecutivas y representativas, las primeras son las que se refieren a los actos de administración propiamente y las segundas las que traen consigo la representación de los condóminos y es la que se ejercita ante terceros en general y ante los tribunales⁹⁷

Por último y atendiendo a todo lo apuntado en este apartado nosotros definimos al administrador del condominio como aquella persona física o moral elegida por asamblea quien representa a los condóminos ante terceros y autoridades, y realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble, además promueve la integración, organización y desarrollo de los condóminos y ejecuta los acuerdos tomados por la asamblea.

1.3.2.7.2.7.4. EL COMITÉ DE VIGILANCIA.

El comité de vigilancia, es un órgano del condominio integrado por dos o más condóminos, sin que excedan de cinco, que deberán ser electos en asamblea misma, que puede removerlos, el nombramiento de los miembros de dicho comité será por un año.

De entre ellos se elige un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuaran de manera colegiada, sus facultades se encuentran enumeradas en el artículo 49 de la Ley de la materia, pero podemos decir que en realidad sus facultades se orientan hacia la supervisión de los actos del administrador.

Este órgano, debe cerciorarse que la administración cumpla con todos los acuerdos tomados en asamblea, que el administrador cumpla con todas sus

⁹⁷ Cfr. BORJA MARTINEZ, Manuel. Op. Cit. Pág. 222

funciones, verificar y dictaminar sobre los estados de cuenta que debe rendir el administrador a la asamblea, y constatar la inversión de los fondos.

De todo ello debe dar cuenta a la asamblea general de condóminos y para en caso de encontrar irregularidades en el desempeño de la administración podrá convocar a asamblea e informar en ésta.

1.3.2.7.2.8. DERECHOS DEL CONDOMINO SOBRE SU AREA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

Como hemos dicho el condominio está conformado por un derecho de propiedad individual sobre el área privativa y otro de copropiedad sobre los bienes y áreas comunes, por lo que, en este apartado haremos una exposición del primero, y al efecto iniciaremos diciendo que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 2 define a las áreas de propiedad exclusiva diciéndonos:

“Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

“UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo.”

Borja Martínez, ha apuntado que “para que un edificio pueda dividirse en departamentos, es requisito esencial que la división que se lleve a cabo sea orgánica; es decir, el departamento debe presentar cierto grado de sustantividad e independencia con relación a los demás, para que pueda ser objeto de un derecho de propiedad independiente.”⁹⁸ Esto quiere decir, que las diferentes áreas privativas, deben ser susceptibles de aprovechamiento por tener una salida propia a los espacios comunes o a la calle, toda vez que, si fuera necesario atravesar espacios particulares que lleven al exterior, la individualidad del dominio se vería afectada.

⁹⁸ Ibidem. Pág. 134

Se consideran como partes integrantes de las unidades privativas, todo aquel elemento anexo que le corresponde tales como lavaderos, jaulas, etc, los cuales no podrán ser objeto de enajenación en forma independiente.

En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfruta de sus derechos en calidad de propietario, por lo que puede enajenarlo, gravarlo, y en general realizar todos los actos que realiza un propietario.⁹⁹

De lo que se desprende que los derechos que tiene el propietario respecto de su área privativa son los mismos que le son reconocidos a un propietario individual, mismos que ya fueron precisados anteriormente.

1.3.2.7.2.9. LÍMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD DEL CONDOMINO.

En virtud de las características de la propiedad horizontal, el aprovechamiento del bien privativo queda sujeto a ciertos límites, con el objeto de armonizar la convivencia y el normal desarrollo de la vida condominal.

Gert Kummerow¹⁰⁰ respecto de los límites a la propiedad individual en el condominio nos dice que éstas son:

1.- Mantenerlo en buen estado de conservación, de tal forma que no perjudique a la comunidad o a los otros propietarios y, en consecuencia resarcir los daños que se ocasionen por su descuido.

2.- No desarrollar en él, ni en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos, que resultan dañosas para la finca o que contravengan las

⁹⁹ Cfr. COMMEEROW, Gert. Bienes y Derechos Reales, cuarta edición, editorial Mc.Graw Hill, Venezuela 1997. Pág.218

¹⁰⁰ Ibidem. Pág. 221

disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Dichas limitaciones también se encuentran reguladas en la Ley de la materia, en su artículo 23, por lo que, tomando en cuenta que según lo dispuesto por el artículo 8 de la misma ley, en el sentido de que cada titular goza de sus derechos de titular en términos de lo previsto por el Código Civil, podemos decir que el dueño de un departamento, casa o local, al ejercer su derecho de propiedad, deberá sujetarse como cualquier otro propietario a las restricciones que le impone el derecho común, en especial el Código Civil, y además a las limitaciones que establece la ley de propiedad en condominio

1.3.2.7.2.10 DERECHOS DEL CONDOMINO SOBRE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal define a las áreas y bienes de propiedad común en su artículo 2, por que a continuación lo transcribimos:

“Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entiendo por:

“AREAS Y BIENES COMUNES: Son aquellos que pertenecen en forma pro-indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta ley, la escritura constitutiva y el reglamento.”

Hacer mención de los bienes de propiedad común, que puede llegar a tener un condominio, nos llevaría a formar una larga lista, es por ello que sólo nos limitaremos a mencionar los más comunes y entre ellos tenemos al terreno, puertas de entrada, corredores, escaleras, patios, jardines, calles interiores, espacios señalados para estacionamiento siempre y cuando sean de uso general, locales destinados a la administración, portería, y los destinados a instalaciones generales y servicios comunes, cisternas, tinacos, elevadores, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas, los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general.

El derecho sobre los bienes de propiedad común señala Rondina será “en proporción al valor del departamento o piso de su propiedad”¹⁰¹ en otras palabras el derecho sobre los bienes comunes será en proporción al indiviso o porcentaje que corresponde a cada condómino.

Los bienes comunes que hemos señalado en párrafos anteriores son generales, sin embargo, existen otros que son propiedad común sólo de los colindantes, entre ellos tenemos los entrepisos, muros y las demás divisiones que separen entre sí los demás departamentos, casas o locales.

Homero Rondina señala que “cada propietario podrá usar los bienes comunes conforme a su destino sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás”¹⁰²

Es decir, cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Existen dos límites al derecho sobre los bienes comunes, el primero de ellos nos indica éstos se deben utilizar conforme a su destino y el segundo que no se restrinja o se haga más oneroso el derecho de los demás.

En otras palabras, el primer límite consiste en que no se puede innovar en cuanto al destino de los bienes comunes, como ejemplo podemos decir que no se puede hacer un estacionamiento en un jardín o patio toda vez que ello implicaría un cambio en el destino del bien común.

En cuanto al segundo de los límites, no se puede limitar o prohibir el uso del bien común ya que ello traería como consecuencia la privación del derecho de

¹⁰¹ RONDINA, Homero, Op. Cit. Pág. 156

¹⁰² Idem.

goce sobre el elemento común, como ejemplo podemos señalar nuevamente la transformación de un patio o jardín de propiedad común en estacionamiento para uso particular, lo cual traería como consecuencia la reducción en el derecho sobre el bien común de los demás condóminos.

Ahora bien, los derechos de los condóminos sobre los elementos de propiedad común son inherentes a la titularidad que ostentan sobre el respectivo local o apartamento, y se determinan conforme a la cuota de participación que corresponde respecto del total del condominio.

De lo anterior, tenemos que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes es indivisible respecto del área privativa, esto es, toda enajenación o gravamen respecto del área privativa, comprenderá invariablemente el derecho de copropiedad, es decir, los actos de disposición del área propiedad exclusiva, como lo es la enajenación y el gravamen, comprenden a la fracción o cuota asignada con relación a los bienes comunes.

Otro de los derechos que se les otorga a los condóminos en relación a los bienes comunes, es el derecho del tanto (ser preferido para adquirir una cosa a cambio de la misma prestación), es decir, cuando se pretenda enajenar onerosamente una porción condominal deberá respetar en primer lugar el derecho del tanto de los otros condóminos.

1.3.2.7.2.11. OBLIGACIONES DEL CONDOMINO DERIVADAS DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

Las obligaciones de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común han sido impuestas con el objeto de lograr la convivencia de los miembros del condominio.

De estas obligaciones nos interesa la referente al pago de las cuotas condominales, las cuales indica Novellino “son aquellos que demanda la

administración normal de un edificio para cubrir los sueldos tanto del administrador como del portero, adquisición de combustibles para los servicios centrales, gastos de gas o de energía eléctrica relativos a las partes comunes, así como los gastos de limpieza, el funcionamiento de los ascensores, etc.”¹⁰³

Ahora bien, hemos dicho que el ejercicio del derecho sobre los bienes y áreas comunes es proporcional al valor de las cuotas de participación de cada condómino, es decir, al porcentaje de indiviso que corresponde a cada unidad de propiedad exclusiva, el cual encuentran fijado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio,

Tales cuotas, sirven para delimitar los derechos y también para determinar la participación de cada condómino a los gastos de mantenimiento, tenemos que los condóminos deberán contribuir a la constitución del fondo de administración y mantenimiento, fondo de reserva y por último para gastos extraordinarios, en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, ésto de acuerdo al artículo 56 de la Ley de la materia.

El fondo de administración y mantenimiento servirá para cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes; por otra parte, el fondo de reserva será destinado a la adquisición de implementos y maquinarias con que debe contar el condominio, obras de mantenimiento y reparaciones mayores; por último los gastos extraordinarios procederán cuando los fondos que hemos mencionado no sean suficientes para lograr los fines propuestos.

Los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva servirán para cubrir los gastos normales u ordinarios del condominio tales como el sueldo del personal administrativo y de vigilancia, los gastos de mantenimiento o

¹⁰³ NOVELLINO, Norberto J. Cobro de Expensas en la Propiedad Horizontal, Ediciones Rocca, Buenos Aires, 1997, Pág. 30

conservación de los servicios comunes, como puede ser la bomba de agua, elevadores, los gastos por iluminación y limpieza de los bienes comunes, etc.

En este orden de ideas, los gastos extraordinarios o eventuales, denominados cuotas extraordinarias, se originan cuando los fondos previstos para gastos ordinarios no son suficientes a los fines propuestos, y servirán para llevar a cabo innovaciones dispuestas en las partes y bienes comunes por resolución de los condóminos, ya sea en mira de lograr su mejoramiento o su uso o goce mas cómodo o también lograr mayor renta, la cual sería en caso de la adaptación de un espacio común de planta baja para destinarlo a su explotación o alquiler como local de comercio en beneficio del condominio.

Existen bienes o elementos comunes que benefician sólo a algunos condóminos, en este caso, los gastos que se generen con motivo del mantenimiento y administración de dichos bienes correrá a cargo sólo de los condóminos que resulten beneficiados, por lo que, estaremos en presencia de las llamados gastos especiales, los cuales, se encuentran previstos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 28 fracción VI, por ejemplo el gasto originado con motivo de la iluminación de los pasillos del primer piso, de donde observamos que solamente los condóminos del primer piso son los beneficiados ante tal situación.

Entonces definimos a las cuotas condominales o gastos de mantenimiento como la obligación que un condómino, persona física o moral, tiene de contribuir a los gastos de administración y mantenimiento de las áreas y bienes comunes de un condominio en términos del reglamento del mismo y de las resoluciones de la asamblea de condóminos.

Para el caso de que las cuotas condominales no sean cumplidas en sus términos, causarán intereses moratorios al tipo que se haya establecido en el reglamento o en la asamblea, conforme al artículo 60 de la ley de la materia.

Ahora bien, la forma de hacer cumplir la obligación a que nos hemos referido en el desarrollo de este punto según lo dispuesto tanto por la Ley de la materia es a través de la vía ejecutiva civil, la cual, tiene como fundamento títulos que traen aparejada ejecución, tales como el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como por copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

Sin entrar a un estudio detallado mencionaremos que existen otras obligaciones de los condóminos en relación a los bienes comunes tales como la de respetar las instalaciones de la comunidad, comunicar sin dilación al administrador de las reparaciones urgentes, etc.

1.3.2.7.2.12. DESTRUCCIÓN Y RUINA DEL CONDOMINIO.

El título séptimo de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio prevé la destrucción y ruina del condominio, por lo que, establece una serie de disposiciones para la solución de las controversias que en un momento dado se pudiesen presentar.

Si el condominio estuviera en estado ruinoso, se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente mas del cincuenta por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según el peritaje practicado por las autoridades competentes se podrá, en asamblea general extraordinaria con una asistencia mínima de la mayoría simple del total de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el cincuenta y uno por ciento del total del valor del condominio y la mayoría simple del total de condóminos, acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta o la extinción del régimen de propiedad en condominio.

Para el caso de que se opte por la reconstrucción del inmueble cada condómino estará obligado a costear su área de propiedad exclusiva y todos los condóminos se obligaran a costear la reparación de las partes comunes de acuerdo al indiviso que les corresponda.

Los condóminos que decidieron no llevar a cabo la reconstrucción, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, de acuerdo al avalúo practicado, pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen en cuyo caso deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones del título séptimo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se deberá decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

Es importante mencionar que cuando la disolución del régimen de propiedad en condominio es consecuencia de la destrucción o ruina del mismo, el procedimiento para la toma de tal decisión, se ajusta a lo dispuesto por el título séptimo de dicha ley, no así por lo dispuesto en el artículo catorce, el cual, también se refiere a la disolución del régimen.

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN
CONDominio Y DE LAS CUOTAS
CONDOMINALES

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

Las legislaciones que regulan el régimen de propiedad en condominio son muy diversas como lo veremos durante el desarrollo de este capítulo, en este sentido, abordaremos de manera general la normatividad que de alguna manera rodea a la figura que analizamos.

Así pues, antes de iniciar es importante recordar que en nuestro sistema jurídico las normas se encuentran sometidas a un orden jerárquico, dicho orden se compone por leyes constitucionales, normas ordinarias, normas reglamentarias y por último normas individualizadas.

En el sistema jurídico mexicano, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece dicha jerarquía al señalar en su artículo 133 lo siguiente:

Art. 133 "Esta constitución, las leyes del congreso de la Unión que emanen de ella, y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados o que se celebren por el presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la ley suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha constitución, Leyes y Tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las constituciones locales o leyes de los Estados."

De acuerdo con lo anterior, encontramos en grado superior a la Constitución Federal, a las leyes federales y a los tratados internacionales, vienen enseguida las normas locales (leyes, reglamentos, decretos); posteriormente las reglamentarias y por último las normas individualizadas (contratos, resoluciones judiciales y testamentos)

Una vez que hemos recordado la jerarquía de las normas en nuestro sistema jurídico, entraremos al estudio de las legislaciones que interesan a nuestro tema de estudio.

2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada el cinco de febrero de 1917 y que entró en vigor a partir del primero de mayo del mismo año, tiene gran importancia, primeramente porque como hemos dicho es norma suprema, además por ser fundamento de la propiedad privada en nuestro país, asimismo establece las bases para legislar en relación a la misma.

En lo tocante a nuestro tema, encontramos en la Constitución las bases de regulación para el derecho de propiedad, y como consecuencia las correspondientes a la copropiedad y al régimen de propiedad en condominio.

Es de hacerse mención que con anterioridad a nuestra actual constitución y en específico en la Carta Magna de 1857 se asumía como valido el criterio clásico de la propiedad como un derecho absoluto y perpetuo al cual el Estado le concedía reconocimiento y protección principalmente ante la eventualidad de una expropiación.

Precisamente al comentar el artículo 27 de la Constitución de 1857 el ilustre tratadista del siglo XIX, José Maria Lozano nos dice “si nuestro artículo constitucional hubiera dicho en su primera parte que la propiedad es inviolable habría establecido un precepto vago que nada o poco significaría en el Código fundamental. Por esta razón reconociendo en general como uno de los derechos inviolables del hombre su propiedad, se limita a consignar como garantía individual de este derecho que, la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización”¹⁰⁴

¹⁰⁴ LOZANO, José Maria, Estudio del Derecho constitucional Patrio, cuarta edición, Editorial Porrúa, México 1987, (edición facsimilar de la edición de 1876), Pág. 386.

Ya en la Constitución de 1917 se introduce como una restricción al derecho de propiedad las modalidades que dicte el interés público, estableciéndose en el primer párrafo del Artículo 27 de la Carta Magna lo siguiente:

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada

“Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

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

Del precepto anterior y en relación con su homólogo de la Constitución del 1857 podemos establecer las siguientes diferencias:

a) Como se desprende de este numeral la propiedad se divide en pública y privada, aunque ambas en su origen corresponden a la Nación, pues a decir del Doctor Ignacio Burgoa “el concepto de propiedad originaria empleado en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional equivale sustancialmente a la idea de dominio eminente, o sea, a la de imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su ser: el territorio.”¹⁰⁵

b) El derecho de propiedad se encuentra restringido por las modalidades que dicte el interés público, dentro de las cuales, se pueden mencionar las que se establezcan en las leyes de propiedad en condominio respectivas. A este respecto el Maestro Tena Ramírez comenta “entendemos en consecuencia, que el

¹⁰⁵ BURGOA ORIHUELA, Ignacio, Derecho Constitucional Mexicano, séptima edición, editorial Porrúa, México 1989, Pág. 174

Constituyente se afilió a la tendencia de considerar el derecho de Estado sobre el territorio nacional como un derecho real de naturaleza pública. El principio no quedó en la mera declaración del párrafo primero, sino que inmediatamente después se hizo aplicación del mismo en dos casos principales: al sustraer de la propiedad privada, para incorporarla al dominio directo de la nación, ciertos bienes, especialmente substancias del subsuelo, y al autorizar la imposición de modalidades a la propiedad privada.”¹⁰⁶

c) Se otorga al Estado el derecho de expropiar la propiedad por causa de utilidad pública mediante indemnización y no previa como lo señalaba la Constitución de 1857.

d) El Estado puede establecer las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos incluyendo provisiones, usos, reservas y destinos que en nuestro medio se ven realizados en los planos urbanos, las constancias de zonificación y uso de suelo

Por otra parte, y en virtud de ser nuestro país un Estado federal, nuestra Carta Magna, establece las competencias entre la federación y las entidades federativas, utilizando para tal efecto una regla de exclusión señalada en el artículo 124 del mismo ordenamiento que dice:

“Artículo 124.- Las facultades que no están expresamente concedidas por esta constitución a los funcionarios federales se entienden reservadas a los Estados.”

Dicho lo anterior, diremos que en nuestro sistema, la distribución de competencias es un aspecto primordial, pues sólo a través de ésta se determina el ámbito de actuación de la Federación y de las Entidades que la conforman, señalándole a cada una de ellas las facultades que determinaran los actos que pueden realizar, así por regla general podemos señalar que la federación tiene las

¹⁰⁶ TENA RAMÍREZ, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano, vigésimo tercera edición, editorial Porrúa, México 1989, pág. 187.

competencias comunes a todos sus integrantes y que afectan los intereses generales del país, o sea, competencias que le dan un carácter de unidad, dejando a los Estados, todas aquellas atribuciones que no sean comunes, como las referentes a las relaciones privadas de los habitantes, que en nuestro caso particular nos referimos a la materia civil.

Conforme a lo anterior, es necesario acudir a lo dispuesto por el artículo 53 constitucional que regula las facultades del Congreso de la Unión en sus treinta fracciones y como consecuencia las atribuciones del Estado Federal.

En razón que el análisis de dicho precepto constitucional excedería por mucho los alcances de este trabajo basta señalar que en su contenido no se hace mención alguna a la materia civil de la cual se deriva el derecho de propiedad y de manera indirecta el régimen de propiedad en condominio.

Lo anterior, significa que debemos reputar como competencia de las entidades federativas todo lo relativo a la regulación de nuestro tema de estudio.

Sin embargo, existen algunos tratadistas que han considerado erróneo esta atribución competencial pues a su parecer se trató de una omisión involuntaria del artículo 73 fracción X, en donde conjuntamente con la materia mercantil debió establecerse como competencia federal a las materias civil y penal incluyendo sus ramificaciones procesales y familiares y en consecuencia las reglas de propiedad y copropiedad.¹⁰⁷

Por nuestra parte y en lo que toca a la regulación del régimen de propiedad en condominio, consideramos que la legislación local bajo la competencia de las entidades federativas, es lo más adecuado, ante la diversidad de las problemáticas poblacionales de cada lugar que seguramente reclamarían

¹⁰⁷ Ver ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, Derecho Procesal Mexicano. Tomo I, segunda edición, editorial Porrúa, México 1985, Pág. 7.

soluciones particulares y específicas que una legislación federal sería difícil de prever.

En todo caso corresponde a la doctrina el estudiar comparativamente las diversas legislaciones y analizar la conveniencia legal de cada solución, a efecto de dar a las legislaturas de los Estados instrumentos adecuados para sus iniciativas de reforma atendiendo a sus problemáticas de cada caso.

2.2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928.

Una comisión integrada por los señores licenciados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez y Rafael García Peña, elaboraron y presentaron el proyecto del Código Civil que fue publicado el 26 de mayo de 1928 y tras una *vacatio legis*, inicio su vigencia el 1 de octubre de 1932.

Es importante mencionar que con el termino *vacatio legis* el cual significa la vacación de la ley, nos estamos refiriendo a “el tiempo fijado y habido entre la publicación de la ley y el inicio de su vigencia cuya finalidad es que sus destinatarios la conozcan para facilitarle su cumplimiento.”¹⁰⁸

La explicación al respecto de la *vacatio legis* del Código Civil en comento, que para algunos pudiera parecer excesiva al haber sido de casi cuatro años la encontramos por una parte en la importancia que un Código Civil tiene dentro de una población determinada en razón de la gran cantidad de materias que en el se regulan como personas, bienes, sucesiones, obligaciones, contratos y materia registral, que demandan una paulatina adecuación a la nueva regulación con la finalidad de que no se creen vacíos legales o interferencias innecesarias.

Por otra parte, este Código Civil en su origen era aplicable no sólo en el Distrito Federal, sino también, en los entonces territorios federales de Baja

¹⁰⁸ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Op. Cit. Pág. 77.

California, Tepic y Quintana Roo, así como en materia federal por lo que ante los medios de comunicación y difusión existentes en 1928 sí era conveniente un periodo de espera más que dilatado prudente antes de empezar a surtir sus efectos.

Siguiendo con el estudio del Código Civil de 1928 diremos que reemplaza en toda la materia civil al de 1884 y a la Ley sobre Relaciones Familiares; y como lo dispone el artículo primero aplicable en toda la República en materia federal y en el Distrito Federal en materia del fuero común.

La comisión redactora estableció como motivos para la aplicación del Código en cuestiones del orden federal lo siguiente: El Código Civil rige en el Distrito y en todos los territorios federales; pero sus disposiciones son obligatorias a todos los habitantes de la República cuando se aplican como supletorias de leyes federales, en los casos en que la federación forme parte y cuando expresamente lo manda la ley. En estos casos las disposiciones del Código Civil no tienen carácter local; con toda propiedad puede decirse que están incorporadas, que forman parte de una ley federal y por lo mismo son obligatorias en toda la República.

La aceptación del Código Civil para el Distrito Federal como un ordenamiento aplicable en toda la República en asuntos del orden federal, se funda en que este cuerpo legal tiene disposiciones que por su contenido, no obstante estar relacionadas con alguna figura comprendida por el derecho civil, su aplicación, sólo puede ser en toda la República por ser aquella de carácter federal, de esta forma, encontramos disposiciones relacionadas con el estado y capacidad de los extranjeros en el territorio nacional, la aplicación del derecho extranjero, el testamento militar o el marítimo así como el hecho en país extranjero, entre otras.

Este Código ha servido de base para la creación de los Códigos Civiles de los Estados de la República y algunos otros lo han adoptado en su totalidad es decir lo han reproducido.

Ahora bien, el 25 mayo del año dos mil se publica un decreto por el que se derogan, reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Tal decreto en su artículo primero transitorio cambia la denominación del Código que hasta entonces veníamos conociendo por lo que a continuación transcribimos tal artículo:

“Artículo Primero: El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la Republica en Materia Federal vigente, promulgado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintiséis de marzo de 1928, en vigor a partir del primero de octubre de mil novecientos treinta y dos, según decreto publicado en el mismo diario el día primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos, con sus reformas y adiciones publicadas hasta esta fecha y junto con las reformas a que se refiere este decreto, en el ámbito de aplicación en el fuero común, se denominara Código Civil para el Distrito Federal.”

Con lo anterior, ha quedado apuntado cómo se dio el cambio en la denominación al Código Civil, en este sentido tenemos que el Código que analizaremos en el presente apartado es el del Distrito Federal.

Dicho Código consta de 3074 artículos divididos en una primera parte la cual comprende los primeros 21 artículos bajo el título de Disposiciones preliminares, en la cual se regula todo lo relativo a la vigencia de la Ley, su aplicación en tiempo y espacio y su prevalencia ante situaciones láticas contrarias, como su ignorancia, la costumbre, el desuso y la practica en contrario.

Los demás artículos se encuentran divididos en cuatro libros, el primero denominado “de las personas”, comprende del artículo 22 al 746 y regula todo lo relativo a las personas, así como el derecho de familia.

El libro segundo esta integrado por los artículos 747 a 1180 y se titula “de los bienes” se divide en siete títulos los cuales se refieren a los bienes, su clasificación, la posesión, la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, servidumbres y la prescripción.

El tercer libro se denomina “de las sucesiones”, lo integran los artículos 1281 a 1791 y se divide en cinco títulos, contiene disposiciones generales en cuanto a las sucesiones, la situación del heredero y legatario, los tipos de testamento, la sucesión legítima y testamentaria.

Por último, el libro cuarto denominado “de las obligaciones” se encuentra integrado por el artículos 1792 a 3074, se divide en tres partes cada una de ellas a su vez se subdivide en títulos, la primera parte de este libro se refiere a las obligaciones en general, sus fuentes, modalidades, transmisión, efectos y extinción; la segunda parte se refiere a las diversas especies de contratos y la tercera parte se refiere a la concurrencia y prelación de los créditos, así como al Registro Público.

De los cuatro libros que integran al Código Civil el que es de vital importancia para nuestro tema de investigación es el segundo, el cual, en su título cuarto se refiere a la propiedad, dicho título se encuentra a su vez dividido en seis capítulos.

El primer capítulo que comprende de los artículos 830 al 853 regula las disposiciones generales de la propiedad contemplando entre otras las restricciones por las modalidades que imponga la ley, la expropiación de utilidad pública mediante indemnización principalmente para la constitución del patrimonio de familia o construcción de casas habitación, restricciones al uso y abuso del derecho y prohibiciones en beneficio de colindantes y de la sociedad en general.

El capítulo II regula lo relativo a la apropiación de los animales comprendiendo de los artículos 854 a 874 regulando de manera detallada los supuestos de apropiación de ganado, aves, peces e insectos así como de su destrucción. Por su parte el capítulo III denominado de los tesoros y comprendido de los artículos 875 al 885 establecen las hipótesis normativas relacionadas con la localización de dinero, alahas y materias preciosas de procedencia ignota.

Por su parte, el capítulo IV comprendido del artículo 886 al 932 se dedica a los fenómenos de la accesión, los frutos naturales, industriales y civiles así como fenómenos específicos como el aluvión y confusión e incorporación. En lo tocante al capítulo V. este se refiere al dominio de aguas y explotación de posos.

Finalmente, el capítulo VI se refiere del artículo 938 al 979 a la copropiedad, destacándose entre sus normas las siguientes:

a.- Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

b.- Nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión sino por la naturaleza de la cosa o por determinación de la Ley.

c.- Si la cosa no es divisible se puede proceder a su venta y repartición del precio.

d.- Los beneficios y las cargas serán proporcionales a la porción de cada copropietario, pudiendo eximirse abandonando la cosa.

e.- Los copropietarios utilizaran la cosa conforme a su destino y sin perjudicar a los otros. Sin hacer alteraciones de la cosa común.

f.- La administración de la cosa es por mayoría de copropietarios.

g.- Los copropietarios gozan del derecho del tanto.

En cuanto a nuestro tema de estudio, debemos recordar que el régimen de propiedad en condominio se encuentra regulado en el Código Civil en su artículo 951 y en él se establecen sus características arquitectónicas y así se habla de edificaciones horizontales, verticales o mixtas, las cuales ya hemos explicado en el capítulo precedente, así mismo, se establece que existe un derecho de propiedad individual o exclusiva sobre un departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

Así mismo, establece que cada propietario puede disponer de su área de propiedad exclusiva, de esta forma puede enajenar, hipotecar o gravar de cualquier forma dicha área, así en caso de celebrarse cualquiera de estos actos, el porcentaje de áreas y partes comunes que corresponden a la unidad privativa se encuentran necesariamente implícitos en dichos actos.

Ahora bien, establece que la copropiedad sobre los elementos y partes comunes no es susceptible de división por lo cual nos encontramos ante una copropiedad forzosa.

Continuado con el análisis del artículo que fundamenta la creación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio tenemos que los derechos y obligaciones de los copropietarios se rigen entre otros por el Código Civil, de lo que se deduce que las disposiciones establecidas para la propiedad individual así como las referentes a la copropiedad son aplicables a la propiedad horizontal.

En este sentido, en lo que hace a las cuotas condominales, encontramos que el artículo 945 del Código Civil establece lo siguiente:

“Todo copropietario tiene derecho a 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 dominio.”

Así pues, en el numeral transcrito encontramos el fundamento para la contribución o aportación de carácter económico a que cada condómino se encuentra obligado para la conservación, reparación o reposición de las áreas o elementos comunes.

Por otra parte, el artículo 942 establece que el concurso de los participes en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones las cuales se presumen iguales mientras no se pruebe lo contrario.

De acuerdo a lo apuntado en el párrafo anterior, debemos recordar, que en el régimen de propiedad en condominio el porcentaje que corresponde a cada condómino sobre los bienes comunes se encuentra establecido en la escritura constitutiva, así, al momento de establecer los presupuestos de gastos estos se dividirán de acuerdo al ya mencionado porcentaje que a cada condómino corresponde.

A mayor abundamiento, en el régimen de propiedad en condominio, se establece la ficción de que todas las áreas comunes, sin importar extensión características o usos, equivalen a uno, y que cada condómino es titular de una fracción de este entero que se determina como su porción de indiviso y se representa en una fracción que puede llegar inclusive a milésimas, la cual servirá por una parte para especificación de su derecho y por otra como base de calculo de sus obligaciones condominales tales como las cuotas para gastos de mantenimiento y administración.

Por mencionar un ejemplo de lo anterior, tenemos el caso de que en un condominio se ha establecido un presupuesto mensual de \$100,000.00, existiendo un condómino titular de una de las áreas privativas, por decir, un local o departamento, al que en la constitución del régimen se le atribuyo un valor de indiviso de 0.1810, por lo que una vez hecha la operación aritmética al condómino

propietario de dicha área privativa le corresponderá pagar la cantidad de \$18,100.00.

Como veremos en el análisis de la Ley de Inmuebles en Condominio para el Distrito Federal la distribución de los gastos atendiendo al porcentaje que corresponde a cada área de propiedad exclusiva será sólo en cuanto a los gastos que implicaran efectos en el valor del inmueble, podemos pensar en alguna innovación arquitectónica la cual elevaría el valor del condominio. Pues los gastos corrientes tales como el pago del portero o de los jardineros son distribuidos en partes iguales toda vez que son para el uso y disfrute de todos.

2.3. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1998.

La ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es reglamentaria del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y fue promulgada el 21 de diciembre de 1998 y se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 31 del mismo mes y año, entrando en vigor el día siguiente de su publicación.

Esta Ley abroga a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972.

Hemos dicho que el crecimiento poblacional ha aumentado considerablemente, situación ante la cual, en los últimos años, se han visto reducidos los espacios para la construcción de una vivienda de manera individual, así mismo, los elevados costos, han propiciado que se busquen opciones de bajo costo, así también, se han expandido de manera considerable los centros comerciales, por lo que el objeto de la ley en comento según se desprende de su artículo primero es regular la constitución, modificación, organización, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, asimismo,

regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas, logrando con ésto proporcionar una mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad.

Establece un concepto de condominio, el cual según el artículo 3 es un grupo de departamentos, viviendas, casas y locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado disfrute.

De acuerdo a las diferentes necesidades y actividades establece una clasificación de los condominios según su estructura, pudiendo ser:

a.- *Verticales*.- Se establece aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.

b.- *Horizontales*.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

d.- *Mixtos*.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

De acuerdo a su uso éstos pueden ser:

a.- *Habitacionales*.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda.

b.- *Comerciales*.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad.

d.- *Industriales*.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo.

f.- *Mixtos*.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Por sus características sociales pueden ser de interés social o de vivienda popular.

Ahora bien, la Ley que analizamos en su artículo cuarto se refiere a la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio estableciendo que es un acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de la propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad exclusiva.

Aquí, debemos recordar que de conformidad a la doctrina aceptada por nuestra legislación el acto jurídico es la manifestación exterior de la voluntad de una o varias personas para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones, por lo que reiteramos que la constitución del régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico unilateral.

Sobre el particular, pudiera existir la duda de si el régimen de propiedad en condominio al ser constituido por una pluralidad de sujetos debería considerarse un contrato y no un acto unilateral de voluntad.

A este respecto es de considerarse que en los contratos existen cuando menos dos partes con intereses y pretensiones contradictorias y es precisamente a través de los pactos como se concilian estas voluntades haciéndose recíprocas concesiones, pero estableciendo como resultado derechos y obligaciones recíprocas.

En cambio, en el acto unilateral de voluntad los intereses y pretensiones van en una sola dirección sin que exista una contraparte, y aún en los casos en donde estas voluntades son colectivas como en las asambleas de sociedades y en los condominios, se debe considerar que tiene un solo interés y una sola dirección y por lo consiguiente sigue siendo un acto unilateral.

Tan es así, que tanto las asambleas sociales como en los actos del régimen de propiedad en condominio si existe un interés particular contrario al interés colectivo, el implicado deberá abstenerse de votar bajo pena de nulidad de la resolución.

En realidad la concurrencia de varias voluntades para la toma de una decisión de la vida interna de un condominio o de una sociedad no es equiparable al contrato sino es la forma de integración de una voluntad colectiva, parecida a la

reflexión interna, de los pros y contras que realizan cualquier persona física antes de externar su consentimiento.

La Ley establece los requisitos para dicha constitución, los cuales son: licencia de construcción; la ubicación, dimensiones, linderos y colindancias del inmueble; descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse; descripción de cada unidad exclusiva; el establecimiento de zonas e instalaciones necesarias para las personas con discapacidad; el porcentaje de indiviso que corresponde a cada unidad exclusiva en relación al valor nominal total del inmueble; las características del condominio de acuerdo a su estructura, y uso.

Asimismo, el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva; la descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medias, componentes y todo lo que permita su fácil identificación, los casos y condiciones para que pueda ser modificada la escritura constitutiva y el reglamento; la obligación de contratar póliza de seguro contra siniestros y con cobertura para daños a terceros; asimismo al apéndice de la escritura se agregara debidamente certificado el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada unidad de propiedad exclusiva, de las instalaciones hidráulicas, eléctricas, gas, y áreas comunes; así como el reglamento certificado por fedatario publico.

Se dispone que la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en condominio, los contratos de compraventa y demás actos que afecten la propiedad o dominio de ellos, además de cumplir con los requisitos que la iniciativa establece, deberán otorgarse ante fedatario publico e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente según sea el caso.

En este sentido, debemos decir, que la importancia de que dichos actos se otorguen ante Notario Público radica en que éste da fe de los actos que se

realizan ante su presencia, a efecto de que los mismos, tengan certeza jurídica, proporcionando de esta forma tranquilidad a quienes los realizan. Lo anterior, dado que el Notariado Público en nuestro sistema no es una simple institución de fe pública, sino que, siendo el notario un profesional del derecho, es también, un garante de la legalidad de los actos que ante él se otorgan, explicando a los otorgantes los alcances y consecuencias del acto.

Por otra parte, la inscripción de régimen en el Registro Público de la Propiedad, permite que el acto tenga reconocimiento entre los miembros de la colectividad, es decir, surtan efectos ante terceros. Siendo a partir de su inscripción de efectos erga omnes, es decir, oponible a todo interesado.

Continuando con el desarrollo de la Ley Condominal diremos que el Título segundo denominado “De la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común”, establece los atributos del condómino respecto de su área de propiedad exclusiva (uso, y disposición) con las limitaciones que se le impongan, además de las que se hubieren establecido en la escritura constitutiva y en el reglamento; por lo que se refiere a las áreas de uso común establece que será proporcional al valor de su unidad singular y exclusiva la cual se encuentra fijada en la escritura constitutiva.

Respecto del uso que se puede dar a su unidad condominal esta deberá ser en forma tranquila y ordenada sin que pueda hacerla servir a objeto distinto al expresamente convenido ni a acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio. De igual forma se establece una serie de limitaciones y restricciones como la realización de obras o reparaciones en horario nocturno, cambiar el destino de ciertas áreas comunes.

Es de recalcar que el uso a que se hace referencia debe ser atendiendo a la naturaleza del área común y a las disposiciones que al respecto fije el condominio

sin que ningún condómino de manera unilateral y alegando su derecho de propiedad abuse de las áreas establecidas, dándoles un destino diverso o se exima de pagar bajo el argumento del desuso de esas áreas comunes o de salvedades particulares para su utilización.

Asimismo, en este título se describen las áreas y elementos de propiedad común y además en el artículo 28 se establecen las reglas para el mantenimiento y mejoramiento de las áreas y bienes comunes, es aquí donde se menciona a quién corresponden los gastos de mantenimiento.

Por su parte, el título tercero se refiere a la organización y administración del condominio.

Es de hacer notar que la ley sin conceder personalidad jurídica al condominio, como sí ocurre en otras legislaciones nacionales e internacionales, lo dota de órganos de decisión, administración y control, que son difíciles de explicar ante la ausencia de un ente u organismo del cual dependan y realicen función.

Así pues, primeramente encontramos a la asamblea, la cual es el órgano supremo del condominio, es la reunión de los condóminos en la que se toman decisiones referentes al cuidado, mantenimiento, seguridad y demás asuntos de interés común, se establecen las prevenciones generales, así establece que éstas podrán ser convocadas por el administrador, el comité de vigilancia o por el 25% de los condóminos que acrediten convocatoria ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Artículo 33 de dicho ordenamiento establece que las asambleas serán presididas por quien la convoque, las resoluciones se tomarán por mayoría simple (el 50% del total de votos o condóminos según sea el caso) excepto que se haya establecido una mayoría especial de ésta forma cada condómino goza de un

numeró de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva, así mismo establece que la votación será nominal y directa.

Las asambleas son de dos tipos ordinarias, extraordinarias, así mismo existen otras que son las de administradores o las de sección o de grupo, las cuales ya han quedado explicadas en el capítulo precedente.

Otro de los órganos del condominio, es la administración, la cual, se encarga de ejecutar los acuerdos tomados en la asamblea, sin embargo, para efectos de nuestro tema de investigación, diremos que de acuerdo a la fracción IX del artículo 43 de la ley en comento, se encarga de recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea.

De manera práctica la administración debe año con año hacer el cálculo presupuestal y económico de los gastos ordinarios de mantenimiento que se erogaran durante ese ejercicio anual, contemplando posibles incrementos, variaciones de costos y posibles contingencias, dando por resultado un presupuesto final de egresos a consideración de la asamblea.

Asimismo, deberá presentar proyectos y expectativas presupuestales de los mismos relativos a obras de mantenimiento mayor o de mejoramiento condominal que serán igualmente aprobadas por la asamblea respectiva.

Estos cálculos una vez aprobados, serán la base para la estimación en principio de los egresos anuales programados y en una segunda instancia para el cálculo de la cuota condominal correspondiente a cada condómino.

Es importante señalar que en la práctica el cálculo no es directo (egreso entre número de condóminos igual a cuota condominal), sino que, dado los

porcentajes de mora que se viven en nuestros condominios la fórmula de cálculo es egreso entre número de condóminos regulares igual a cuota condominal, dejando en posibilidad alguna recuperación adicional como una posible reserva que ordinariamente nunca se da.

En cuanto al Comité de Vigilancia, este se encarga de vigilar el desempeño de la administración, en nuestro caso particular se encargará de que el administrador realice los gastos necesarios para el mantenimiento del condominio, del cobro de las cuotas condominales y de que se tomen las medidas necesarias para el caso de incumplimiento.

De manera específica la ley en comento regula las cuotas condominales en diversos artículos que procederemos a analizar a continuación.

En este sentido, debemos decir, que esta Ley en su artículo 28 fracción V establece que los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas y bienes comunes serán cubiertos por todos los condóminos. Con las salvedades expresadas anteriormente en donde la realidad hace nugatoria la aplicación de este precepto.

Por otra parte, los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección.

Podemos decir, que los gastos de conservación y mantenimiento son de dos tipos, los primeros es el que se destina al los bienes comunes en general y los segundos son los gastos destinados a una área determinada.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley en comento la aportación de las cuotas condominales se establece para constituir el fondo de administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establece distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimientos estipulados en el reglamento. Como ejemplo de gastos cubiertos por el fondo de administración tenemos el pago de servicios a los administradores cuando éstos son contratados así como el pago a los porteros.

Asimismo, dichas aportaciones se emplean para constituir el fondo de reserva, destinados a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores, el importe de ésta cuota se establece en atención al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva y se cubrirá de acuerdo a lo dispuesto por el reglamento. Como ejemplo de dichas aportaciones tenemos que el gasto originado con motivo de la adquisición o reparación de elevadores o de la bomba de agua.

En este orden de ideas, en cuanto a las cuotas extraordinarias, éstas proceden cuando el fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir el gasto corriente extraordinario, el importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva,

Los gastos extraordinarios proceden cuando el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores, y el importe de estas cuotas se distribuye conforme a lo establecido en el fondo de reserva.

Como pudimos observar, las cuotas extraordinarias proceden cuando los fondos destinados a administración o en su caso el mantenimiento no son suficientes para lograr los objetivos propuestos.

El motivo por el cual se establecieron estos criterios para la fijación de las cuotas de acuerdo con el proyecto de Ley presentado por las Comisiones Unidas de Vivienda del Distrito Federal y de la Cámara de Diputados, es con el fin de que exista una mayor justicia y objetividad considerando que los gastos corrientes no tienen por que ser diferentes, cuando son para el uso y servicio de todos y que sólo cuando el gasto impacta el valor del inmueble, el importe de las cuotas debe ser proporcional al valor de la unidad de propiedad exclusiva.

Esta forma de distribución de gastos, constituye una innovación en cuanto al establecimiento de la aportación de cuotas de mantenimiento y administración, toda vez, que las legislaciones anteriores, como pudimos observar en el capítulo precedente, establecían que dichos gastos se fijaban de acuerdo al indiviso que corresponde a cada unidad de propiedad exclusiva, el cual, se encuentra claramente establecido en la escritura constitutiva, asimismo como veremos más adelante las legislaciones de otros Estados de la República también fijan los cuotas de acuerdo al indiviso.

Continuando con el estudio de lo dispuesto por la Ley Condominal en relación a las cuotas codominales o gastos de mantenimiento del artículo 57 se desprende que éstas no están sujetas a compensación, excepciones personales de ninguna naturaleza ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Sin embargo, en la práctica, las cuotas condominales se encuentran sujetas a impugnaciones ante los tribunales, derivadas de requisitos formales en su estimación y aprobación, principalmente bajo los argumentos de ausencia de convocatoria, insuficiencia del quórum, nulidad de los acuerdos, falta de personalidad de los administradores entre otros.

La ley también prevé la posibilidad de que los fondos no se utilicen y ante tal situación ha establecido que cuando se presente este supuesto dichos fondos se invertirán en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo, quedando la administración obligada a determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Es de apuntar que esta visión optimista del legislador acontece rara vez en la realidad, pues los porcentajes de morosidad en los condominios provocan que éstos funcionen por debajo de sus presupuestos, reconsiderando sus prioridades para el gasto y ejecutando lo urgente en lugar de lo necesario ante la insuficiencia de recursos provenientes de las cuotas condominales.

La legislación en comento también prevé los casos en que los condóminos incumplan en sus obligaciones de aportación de los gastos de mantenimiento en éste sentido el artículo 60 dispone que las cuotas que se generen a cargo de cada unidad privativa y que no sean cubiertas oportunamente en las fechas y con las formalidades establecidas en la asamblea general o en el reglamento del condominio, causarán intereses al tipo que fije el mismo reglamento, el cual no podrá rebasar los límites que fije la Ley.

Continuando con el análisis de la Ley condominal, diremos que su artículo 60 señala que la liquidación de adeudos e intereses moratorios y pena convencional que se estipule en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los recibos correspondientes, así como de copia certificada de la acta de asamblea y del reglamento constituyen título ejecutivo, por lo que, ante el incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y administración se ejercita una acción en la vía ejecutiva civil.

En este punto es conveniente mencionar que los requisitos que se contemplan para la acción, han sido en la práctica los principales obstáculos para su legal ejercicio, dado que en condominios de interés social y principalmente habitacionales en donde las cuotas son bajas y se carece de la preparación académica y asistencia jurídica, el proporcionar copias certificadas de actas de asamblea y del reglamento condominal ante fedatario público es sumamente oneroso y adicionado a los honorarios de abogado y gastos reales de realización de los procedimientos convierten en más gravoso el procedimiento de recuperación que la propia cuota adeudada, optándose por omitir su recuperación por incosteabilidad.

Por otra parte, el artículo 64 de la multicitada Ley establece que los créditos originados por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta ley, así como el pago de cuotas, estarán garantizadas por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca.

Sin embargo, la ley no detalla que preferencia o prelación de pago tienen las cuotas condominales en relación con otros créditos aparentemente preferentes lo que permite que los bienes sujetos a este régimen sean transmitidos, gravados, rematados y adjudicados judicialmente sin aviso o notificación alguna a la administración del condominio, de tal forma que queda impedido de aprovecharse de estos procedimientos para obtener su cobro.

Esta indefinición permite, por ejemplo, que un bien sujeto al régimen de propiedad en condominio sea rematado judicialmente en beneficio de un tercero ajeno y que éste, para obtenerlo, cubra inclusive una demasía en relación a su crédito, la cual le sea entregada al condómino original sin descuento alguno a pesar de adeudar años de cuotas condominales y el nuevo adquirente pretenda desconocer las obligaciones pendientes bajo el argumento de su reciente propiedad y que por tratarse de un remate judicial adquiere sin gravamen alguno.

En la realidad el desamparo en que se encuentra el condominio le hace optar por condonar al nuevo condómino los adeudos anteriores a cambio de tener un pago regular con el consiguiente detrimento en su patrimonio y fomento a la impunidad.

2.4. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 2000.

La Ley del notariado para el Distrito Federal actualmente vigente, fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo del 2000 e inició su vigencia sesenta días naturales después de su publicación, ésto último de acuerdo con el artículo primero transitorio de la propia Ley.

Esta Ley, tiene por objeto regular con carácter de orden e interés público y social la función notarial y al notariado en el Distrito Federal, por lo que, diremos que dicha función de acuerdo con el artículo 26 de la Ley que nos ocupa, es la actividad que el notario realiza conforme a las disposiciones de dicha ley, posee una naturaleza compleja: es publica en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la Ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional del Notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce, actuando con fe pública.

La importancia en el estudio de esta ley radica en que dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se menciona en múltiples ocasiones la forma en la que se deben satisfacer los actos que se celebren, tal es el caso de la constitución del régimen de propiedad en Condominio y agregar al apéndice de la escritura el reglamento del mismo, los contratos de traslación de dominio, cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, los acuerdos tomados en asamblea y la extinción del régimen de propiedad en condominio, los cuales se deben llevar a cabo ante notario o en su caso ser protocolizados.

Así pues, para entender la importancia de tales formalismos recordemos lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 1795 que establece que un contrato puede ser invalidado porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece, así mismo, el artículo 2228 indica que la falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del mismo, regla que es aplicable a todos los demás actos jurídicos incluyendo el régimen de propiedad en condominio.

Este formalismo exigido por la ley condominal en los diferentes actos que ya hemos apuntado se encuentra regulado en el artículo 102 de la Ley del Notariado referidos en general a cualquier escritura pública que se otorgue bajo la fe notarial.

Toda vez que como observamos en la Ley condominal se señalan diferentes términos tales como instrumento público, escritura pública o acta notarial explicaremos cada uno de ellos.

Primeramente debemos decir, que la palabra instrumento notarial viene del latín *instruere* que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que se requiere para fijar o dar constancia de algún acontecimiento, así a los instrumentos expresados en imágenes, como estatuas, películas, fotografías, etc., se denominan estatuas, pero cuando el instrumento consiste en signos escritos se llama documento.

Estos documentos pueden ser públicos o privados, según provengan de particulares o de persona investida de fe pública, en este sentido diremos que el notario adquiere la fe pública del Estado por medio del titular del poder ejecutivo, en este sentido la fe pública notarial según Bernardo Pérez es “la garantía que da el notario al Estado y al particular al determinar qué el acto se otorgo conforme a derecho y que lo relacionado con el es cierto, proporcionando así seguridad

jurídica”,¹⁰⁹ la fe pública notarial quiere decir la capacidad para que aquello que certifica sea creíble, esta función del notario contribuye al orden público y a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una de las finalidades del derecho.

Así, el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los documentos públicos son entre otros las escrituras publicas, pólizas y actas otorgadas ante Notario Público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones.

El instrumento notarial lo constituyen el acta y la escritura pública así el instrumento es el género y el acta y la escritura son especies de éste.

En este orden de ideas diremos que la escritura pública es “el documento original asentado en el protocolo por medio del cual se hace constar un acto jurídico, que lleva la firma y sello del notario”¹¹⁰

Por otra parte, el acta notarial “es el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asienta en un libro de protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello.”¹¹¹

De acuerdo con lo anterior, tenemos que tanto la escritura pública como el acta notarial, son instrumentos asentados en forma original en el protocolo, pero que tienen diferencias específicas, así en las escrituras se hacen constar actos jurídicos y en las actas se relacionan hechos jurídicos y materiales; como consecuencia en las primeras hay otorgamiento de voluntad, y en las segundas

¹⁰⁹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, séptima edición, Editorial Porrúa, México 1993, Pág. 160

¹¹⁰ Ibidem. Pág. 114

¹¹¹ Idem.

una relación de acontecimientos que pueden engendrar o no consecuencias de derecho.

En la escritura pública, el notario, dentro de sus deberes de funcionario público desenvuelve una actividad técnica de jurista, es decir, ajusta la voluntad de las partes a las disposiciones legales, para lograr eficiencia del acto que se realice, por ejemplo, la escritura pública en la que se manifiesta la voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio o la protocolización de un acta de asamblea en donde se modificara el régimen o se aprobaran cuotas condominales.

En cambio, en el acta notarial, el notario nada más dá fe de aquello que vio u oyó, los comparecientes no manifiestan su voluntad de obligarse, aunque de la actividad del notario pueden nacer obligaciones, como ejemplo de acta notarial podemos señalar un requerimiento de pago a un condómino moroso, las constancias de invasión de áreas comunes o inclusive la integración del quórum de asamblea y las votaciones en el desarrollo de las misma.

Ahora bien, tanto la escritura pública como el acta notarial son asentados en forma original en el protocolo el cual de acuerdo con el artículo 76 de la Ley del Notariado es el conjunto de libros formados por folios numerarios y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establecidas por ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices.

Como observamos aquí, encontramos la figura del apéndice el cual, es una carpeta así denominada, en ella se depositan los documentos a que se refieren las escrituras y actas, y que formarán parte integral del protocolo, de acuerdo a esto debemos recordar que es requisito para la constitución del régimen de propiedad en condominio el agregar al apéndice el reglamento del condominio.

En este sentido, debemos decir, que la importancia de que dichos actos se otorguen ante notario público radica en que éste da fe de los actos de que se realizan ante su presencia a efecto de que los mismos tengan certeza jurídica a dichos actos proporcionando de esta forma la tranquilidad de quienes realizan un acto ante su presencia.

Por último, podemos afirmar, que la intervención del notario en los actos condominales permite establecer la certeza de su legalidad y realización, dado la fe pública que reviste este funcionario, sin embargo, al ser un requisito obligatorio para los efectos de dichos actos ante terceros o vía de acción ante los tribunales presenta el inconveniente de su alto costo de ahí que sea recomendable o reducir estos requisitos o bien darles tasas preferenciales a los condominio principalmente de habitacionales de interés social que les permitan acceder a este requisito con menor costo.

2.5. LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1998.

Antes de iniciar, debemos decir, que la Procuraduría Social fue creada por acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal el 25 de enero de 1989, publicado en el Diario Oficial el mismo día, orientó en un principio sus objetivos, para vigilar que los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos del Departamento del Distrito Federal se realizarán conforme a derecho, así pues, se crea un Manual de Organización de dicha procuraduría publicado el 17 de julio de 1989 y no fue sino hasta las reformas de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 23 de junio de 1993 cuando se vigorizó su participación en los asuntos condominales, al haber recibido del Jefe del Departamento del Distrito Federal mediante acuerdo delegatorio de fecha 13 de diciembre de 1993, las facultades derivadas del artículo 30 y 41, relativos al registro de administradores de condominios y a la conciliación de conflictos de carácter condominal.

Ahora bien, el 28 de abril de 1998 se promulga la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, misma, que fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre del mismo año, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, con ella se abroga el acuerdo por el que se crea la Procuraduría Social, el Manual de Organización de la misma así como el acuerdo por el cual se le delegan facultades en materia condominal.

Esta ley se encuentra integrada por ochenta y tres artículos los cuales se dividen en tres títulos, de los cuales el primero se refiere al objeto de esta ley, el cual de acuerdo con el artículo primero y tercero segundo párrafo es regular la organización, funciones y procedimientos que se siguen ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, en el caso particular que nos ocupa, regula los procedimientos que se le presenten con motivo del régimen de propiedad en condominio.

Por otra parte, el título segundo se refiere a la organización y funciones de la Procuraduría Social, en este sentido encontramos que la misma se integra por un Consejo de Gobierno, un Procurador, los Subprocuradores y las unidades administrativas que determine el reglamento.

Así pues, el Consejo de Gobierno es el órgano rector de la Procuraduría y se integra por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal o persona que este designe, por el titular de la Secretaría de Gobierno, por un representante de cada uno de los titulares de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda, Obras y Servicios, Medio Ambiente, Transportes y Vialidad, Finanzas, Seguridad Pública y Oficialía Mayor, así como por seis ciudadanos de reconocido prestigio que cuenten con los conocimientos o experiencia en las materias relacionadas con la Procuraduría, sus facultades son todas relacionadas a la organización de la Procuraduría.

Las funciones de este órgano son: aprobar el reglamento y presupuesto de la Procuraduría, nombrar al Subprocurador a propuesta del Procurador, velar que

la actuación de la procuraduría se rija conforme a la ley y opinar sobre el informe del ejercicio administrativo y presupuestal que rinda el Procurador, por último opinar sobre el informe anual que el Procurador envía al Gobierno y a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Enseguida encontramos la figura del Procurador, el cual, es el encargado de la Procuraduría y funge como representante legal de la misma y sus funciones son: dirigir las acciones que realice la procuraduría, establecer políticas y programas, ser representante legal de la entidad, expedir manuales de organización y de procedimientos, aprobar y suscribir convenios, nombrar y remover servidores públicos, delegar facultades en subalternos, aplicar sanciones, denunciar ante el Ministerio Público, proyectar el presupuesto y ejercer el autorizado y proyectar el reglamento de la Procuraduría Social.

Así mismo, el Procurador encomienda a los subprocuradores determinados asuntos y éstos están obligados a informar periódica y sistemáticamente de los mismos.

Ahora bien, en relación a las atribuciones de la Procuraduría en materia condominal el artículo 23 inciso B, establece cuales son por lo que a continuación lo transcribimos:

“B.- En materia condominal:

I.- Orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de viviendas en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles se trata de régimen en condominio;

II.- Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento interno de los condominios, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio; así como de los acuerdos tomados en asambleas, cuando así se lo soliciten las partes interesadas;

III.- Registrar los nombramientos de los Administradores de los condominios en el Distrito Federal en los términos de la normatividad aplicable y expedir copias certificadas de las inscripciones respectivas;

IV.- Autorizar los libros de asambleas de condominios del Distrito Federal y llevar su registro;

V.- Orientar y capacitar a los condóminos, en la organización de las asambleas generales o de grupo, que se celebren de conformidad con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a petición de estos, del Administrador o del Comité de Vigilancia y asistir a las mismas en calidad de asesores;

VI.- Sustanciar los procedimientos administrativo conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del Reglamento Interno, de las Escrituras Constitutivas o de las traslativas de dominio, de los acuerdos tomados en asambleas, y de las demás disposiciones legales aplicables, cuando así lo soliciten las partes interesadas,

VII.- Las demás que otorgue la Ley sobre El Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y otros ordenamientos jurídicos; y

VI.- Aplicar los medios de apremio previstos en esta ley y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del procediendo administrativo del Distrito Federal.

Hemos mencionado todas y cada una de las atribuciones que tiene la Procuraduría en materia condominal y podemos decir, que las mismas van encaminadas a lograr el mejor funcionamiento de la vida condominal, pues al fungir como asesor tanto de los condóminos y de los órganos del condominio, así como de los futuros adquirentes se logra una adecuada comprensión de la vida condominal y se evitan conflictos que puedan ser ocasionados con motivo del desconocimiento de la Ley.

En este orden de ideas, encontramos que el último título de los tres que integran la Ley de la Procuraduría Social es el denominado “De los procedimientos ante la Procuraduría Social” el cual destina su capítulo III a la regulación de los procedimientos en materia condominal, de esta forma encontramos que existen dos procedimientos el primero es el conciliatorio y el segundo el arbitral.

Iniciemos entonces con la exposición del primer procedimiento del cual primeramente debemos decir que el procedimiento conciliatorio tiene lugar cuando “las partes piden opinión de un tercero, el que puede tratar de avenirlas y, si las mismas partes se lo solicitan inclusive puede dar una opinión sobre el conflicto,

sólo que esta opinión no tiene carácter imperativo, sino que constituye un mero consejo”¹¹²

Así pues, este procedimiento de acuerdo con la Ley que analizamos, inicia con una reclamación de los condóminos, administradores o comité de vigilancia que con base a la Ley se presenta ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual, debe contener, nombre y domicilio del reclamante, una narración de los hechos y nombre y domicilio de la parte requerida (la reclamación no interrumpe los términos para la prescripción de las acciones legales correspondientes); una vez hecho lo anterior la procuraduría dentro del término de quince días notificará de manera personal a la parte requerida entregándole copia del escrito de reclamación y señalando fecha para que tenga verificativo una audiencia de conciliación en la que tratará de avenir a las partes y la cual se llevara acabo por lo menos cuatro días después de la fecha de notificación.

Es de criticarse a esta disposición el señalamiento de que su interposición no interrumpe la prescripción de las acciones correspondientes pues esto desalienta a la administración de ocurrir al procedimiento conciliatorio para la recuperación de cuotas condominales pues en aquellos numerosos casos en donde el condómino moroso adeuda una gran cantidad de años parece preferible demandar directamente que acudir a la conciliación ante el riesgo de perdida de derechos para el caso de que esta fracase.

En todo caso debería de considerarse el procedimiento conciliatorio como una causa de interrupción no existiendo en nuestra opinión una buena justificación en contrario.

Llegada la fecha señalada para audiencia, el conciliador expondrá el motivo de la queja, los elementos comunes y puntos de controversia y las exhortará para

¹¹² GOMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Novena Edición, editorial Harla, México 1998, Pág. 11.

que lleguen a un acuerdo planteando opciones de solución, así pues en todo momento se podrá requerir a las partes para que exhiban elementos de convicción que se estimen necesarios para la conciliación, asimismo podrán aportar las pruebas necesarias para acreditar los elementos de la reclamación.

El procedimiento conciliatorio de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Condominal se tendrá por agotado: si el reclamante no concurre a la audiencia de conciliación, si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar y por último si las partes concilian sus diferencias.

En caso de llegar a un acuerdo conciliatorio, éste será aprobado por la procuraduría cuando no vaya en contra de la ley, pues recordemos que una de sus funciones es vigilar el cumplimiento de la misma, con dicho convenio se da por terminado el conflicto entre las partes.

En cuanto el procedimiento arbitral, éste tiene lugar a petición de las partes, quienes luego de llevar el procedimiento conciliatorio no concretan un acuerdo, en este caso la procuraduría fungirá como árbitro ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

De acuerdo a lo apuntado en el párrafo anterior, antes de iniciar con la exposición del arbitraje demos recordar que éste nace “cuando las partes en conflicto pactan dirigirse a un tercero pidiéndole su opinión, y de antemano se comprometen a someterse a la opinión de ese tercero...”¹¹³ por otra parte, los juicios arbitrales de pueden ser de estricto derecho o de equidad, los primeros “... se llevan acabo conforme a la ley, es decir , que el arbitro se sujeta a la misma; los juicios de equidad por el contrario dan lugar al libre arbitrio del juzgador, quien resuelve el caso concreto conforme a justicia”.¹¹⁴

¹¹³ Idem.

¹¹⁴ Ibidem. Pág. 25

Sin embargo, el arbitraje por su propia naturaleza es voluntario lo que significa que ambas partes deben de convenir en sujetarse a él sin que este consentimiento sea forzoso ni obligatorio, ante lo cual se suscribe un convenio o pacto arbitral, pero si alguna de las partes se rehúsa a la firma se deberán dejar a salvo los derechos de las partes para que se ejerciten ante la autoridad jurisdiccional correspondiente.

Otro problema se deriva del incumplimiento al convenio establecido o al laudo arbitral que se dicte, pues en ambos casos la Procuraduría Social carece de imperio para ejecutar por si misma estas resoluciones y por tanto el condominio afectado tendrá que recurrir en última instancia ante los jueces ordinarios teniendo como base una documental pública ya sea convenio o laudo pero sujeto a homologación judicial y expuesto a las excepciones que el condómino moroso pudiese oponer contra la validez de estos actos.

Dicho lo anterior, podemos decir que cualquiera que sea el procediendo elegido por las partes, éste tendrá lugar en un término no mayor a sesenta días, así, después de concluida la conciliación, iniciara el desahogo de compromiso de arbitral, en la cual se orientara a los contendientes en todo lo referente al juicio.

El acta que se levante con motivo de la audiencia, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley en comento contendrá: la aceptación de los contendientes para someter sus diferencias en juicio arbitral, designación de la Procuraduría Social como arbitro, la selección del tipo de arbitraje y la fecha de audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Una vez que las parte han elegido el tipo de arbitraje tenemos que en el arbitraje en amigable composición, primeramente las partes fijarán las cuestiones motivo de controversia y que se someterán a este procedimiento, una vez hecho lo anterior la Procuraduría propondrá las reglas para la substanciación del juicio, y

resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

En cuanto al procedimiento arbitral de estricto derecho, tenemos que las partes facultarán a la procuraduría para resolver las controversias planteadas con estricto apego a derecho y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje, en caso de que no se hayan acordado los términos la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala como términos los siguientes: cinco días para presentación de demanda, contados a partir de la firma del compromiso arbitral, el mismo termino para la contestación contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes después de realizada la demanda, debiendo acompañar los documentos en que se funde al acción, las excepciones y defensas así como las pruebas; una vez contestada la demanda dictará un auto de admisión y recepción de pruebas, señalando dentro de los siete días siguientes fecha para audiencia de desahogo y alegatos; una vez celebrada la audiencia la Procuraduría deberá resolver dentro de los siete días posteriores.

Una vez concluidos los términos fijados, y sin necesidad de acusar rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido su derecho, salvo el de presentación pues su omisión deja a salvo los derechos del reclamante.

Así pues, el laudo arbitral correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes, y deberá ser cumplido en sus términos dentro de los quince días siguientes a la fecha de notificación.

Por último, debemos decir, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Condominal, los convenios celebrados ante la Procuraduría Social así como los laudos arbitrales emitidos, para su ejecución deberán ser sometidos a juicio ejecutivo civil o vía de apremio.

Así, cualquiera que sea el procediendo arbitral se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En nuestra opinión, el personal de la Procuraduría Social carece de la preparación judicial y experiencia necesaria para resolver la multitud de conflictos que se suscitan a nivel condominal por lo que debería de preverse solamente facultades conciliatorias y no arbitrales ni mucho menos jurisdiccionales, pues de lo contrario nos encontraremos ante resoluciones imperfectas o mal fundamentadas susceptibles de impugnación que harán perder la confiabilidad en esta institución la que en todo caso debería de dotarse de facultades semejantes a las de las defensorías de oficio para que patrocinasen jurídica y gratuitamente a los condominios ante los tribunales y con ello pudiéramos obtener mayor eficacia en su labor.

CAPÍTULO 3

**DERECHO COMPARADO ENTRE DIVERSAS
LEGISLACIONES QUE REGLAMENTAN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y
LAS CUOTAS CONDOMINIALES.**

CAPÍTULO 3.

DERECHO COMPARADO ENTRE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES QUE REGLAMENTAN LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LAS CUOTAS CONDOMINALES.

En el punto que nos ocupa estableceremos los aspectos mas relevantes de las cuotas condominales o también denominadas gastos de administración y mantenimiento, de acuerdo a las disposiciones aplicables en diversos países, ésto, con la finalidad de tener una visión general de cómo se encuentra regulada la figura en comento en diversos lugares del mundo y con ello tener un panorama mas amplio de esta figura.

Asimismo, expondremos algunos de los puntos más sobresalientes de algunas de las legislaciones estatales nacionales que regulan el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, ésto, con el objeto de que al concluir el presente trabajo de investigación estemos en posibilidades de establecer un criterio más amplio sobre las cuotas codominales.

3.1. DERECHO COMPARADO ENTRE LEGISLACIONES EXTRANJERAS QUE REGLAMENTAN LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LAS CUOTAS CONDOMINALES.

Es de hacer notar que la vigencia de las legislaciones citadas, es hasta el mes de abril de 2006, dado que fueron consultadas las fuentes oficiales a través de los diversos portales electrónicos que las mismas tienen en la red de internet cuyos datos se citan en cada una de ellas.

3.1.1. FRANCIA.

En Francia la propiedad en condominio se encuentra regulada por la ley Número 65-557¹¹⁵ del diez de julio de 1965 denominada Loi Fixant Le Statut de la Copropriété des Immeubles bâtis version consolidée au 29 juillet 2005.

¹¹⁵ <http://www.legifrance.gouv.fr/raspad/Ajour?nor=&num=65-557> 30/01/2006 14:50 hrs

Dicha ley gobierna cualquier edificio construido que por sus características, determinadas áreas denominadas privadas, son para el uso exclusivo de un dueño y otras partes de los edificios son campo común asignado al uso o a la utilidad de todos los dueños comunes o varios de ellos.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley que rige a la propiedad común las piezas de campo común que corresponde a cada unidad privativa se considera adicional a la parte privativa y no puede ser enajena, gravada o embargada por separado.

El gobierno del edificio corre a cargo de una persona jurídica denominada syndic que equivale a comunidad de copropietarios de acuerdo al artículo 11 que en su parte conducente dice “la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile”.

Al igual que en México, se cuenta con un reglamento obligatorio denominado règlement de copropriété en donde se establecen las bases de convivencia dentro de la comunidad dicha obligatoriedad se desprende del artículo 12 de la Ley..

Se cuenta con un órgano de decisión denominado assemblée générale, que es el órgano supremo del condominio, integrado por todos los copropietarios y en donde se decide sobre las cuotas de mantenimiento de funcionamiento y de administración de las partes comunes (art. 14 y siguientes), y su ejecución se encomendará a un syndic quien será vigilado por un conseil syndical que sería el equivalente al comité de vigilancia.

De acuerdo con el artículo 15 corresponde al syndic, es decir, al administrador, deducir las acciones ante los tribunales en defensa de los derechos de los copropietarios relacionados con el inmueble.

Para la transferencia de propiedad del bien es necesario contar con una certificación de no adeudos expedida por el syndic pues la violación de esta disposición anulará toda operación esto según lo dispuesto por el artículo 20.

Del artículo 19-1 se desprende que existe la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento del condominio.

En caso de grave crisis económica, los tribunales, designarán un administrador provisional que tendrá como función restablecer el funcionamiento normal de la copropiedad.

Las acciones derivadas de la aplicación de esta Ley, entre los copropietarios o de estos y el syndic prescribe en 10 años, esto, según se desprende del artículo 42 de la Ley y como podemos observar en esta legislación sí se precisa un término para la prescripción.

De los preceptos mencionados anteriormente se aprecia que desde el punto de vista orgánico la regulación del régimen de propiedad en condominio francés y el del Distrito Federal son similares, en cuanto al establecimiento de órganos de decisión, administración y vigilancia con funciones equivalentes atendiendo a cada sistema particular. Es decir, en tanto que en nuestra legislación contamos con un administrador, un comité de vigilancia y una asamblea general de condóminos, en Francia sus equivalentes son el syndic, consell syndical y assemblée générale respectivamente.

Sin embargo, en la legislación francesa, el syndicat o comunidad de copropietarios está dotado de personalidad jurídica lo que seguramente le permite deducir acciones y ejercitar derechos con mayor eficacia que su similar mexicano, el cual carece de dicha personalidad.

Ambos ordenamientos son coincidentes en determinar que las cargas se repartirán entre todos los copropietarios o condóminos, pero en Francia cuando existe un desequilibrio importante en las finanzas del condominio existe una intervención judicial que permite el restablecimiento del equilibrio denotando la importancia social que reviste esta institución dentro del derecho francés.

Por nuestra parte, los condominios en situación de crisis, que pudieran ser actualmente casi todos quedan en desamparo total de las instancias judiciales y bajo la escasa protección por sus facultades limitadas de la Procuraduría Social que es precisamente en momentos de crisis cuando menos puede hacer.

Finalmente, otro punto importante a considerar, es el termino de prescripción de las obligaciones derivadas de esta institución que en Francia se sitúa en diez años, tiempo a nuestro parecer suficiente para ejercitar los derechos relativos sin perjudicar al condominio, y no en menor tiempo de prescripción que regula la Ley del Distrito Federal favoreciendo la mora y beneficiando la impunidad.

Algunos de estos puntos se adherirán en la propuesta de reforma que en su oportunidad veremos en el capítulo correspondiente de este mismo trabajo.

3.1.2. ESPAÑA.

En primer término debemos observar que el Código Civil Español regula el régimen de propiedad en condominio en su apartado denominado “de la comunidad de los bienes” lo que equivale en nuestra legislación a la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se encuentra establecida en el artículo 396 del Código Civil Español mismo que a continuación transcribimos.

“Art. 396.-

“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anexo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de las demás, por este solo título no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

Del artículo antes transcrito se desprenden diversas elementos, primeramente encontramos que como reiteradamente hemos dicho existe un derecho de propiedad individual y uno de propiedad exclusiva, se señalan algunos de los elementos que son considerados de propiedad común, se establece que los derechos de copropiedad que corresponden a cada área de propiedad exclusiva son inseparables de ésta, lo que quiere decir que al igual que en nuestra legislación, éstos, son un anexo inseparable por lo que no podrán ser enajenados, gravados o embargados por separado sino siempre unidos al área exclusiva.

En esta forma de la propiedad los condóminos no gozaran del derecho del tanto, por lo que aquí encontramos una diferencia en relación a nuestra legislación

pues debemos recordar que en la Ley de Inmuebles en Condominio vigente para el Distrito Federal sí se establece el beneficio del tanto.

De lo dispuesto en el artículo 396, se desprende que la propiedad horizontal se rige por las disposiciones especiales y en lo que las mismas permitan por la voluntad de los interesados.

En este sentido encontramos la Ley 49/1960¹¹⁶, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, modificada por leyes de 8/1999, 1/2000 y 51/2003, que reglamenta la constitución del régimen de propiedad en condominio, su organización, los derechos y obligaciones de los condóminos tanto en su parte privativa como en la exclusiva y por último lo relativo a la extinción de dicho régimen.

Al respecto, Bernardo Moreno Quezada señala que la ley de propiedad horizontal “es una ordenación de la propiedad que se adecua a las necesidades crecientes de vivienda sentidas en la época del desarrollo urbano, consecuente con la industrialización, y a su secuela de migración de la población rural a los núcleos urbanos.”¹¹⁷

Se establece en su capítulo primero que se trata de una modalidad de la comunidad en la que existe un derecho singular y exclusivo de la propiedad sobre un espacio susceptible de aprovechamiento independiente, un derecho de copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los elementos, pertenencias y servicios comunes.

Asimismo, cada piso o local se le atribuye una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida en centésimas del mismo. Bernardo Moreno señala que para la fijación de dichas cuotas “se tomara como

¹¹⁶ <http://www.constitucion.rediris.es/legis/1960/149-1960.html> 30/01/2006 16:30 hrs.

¹¹⁷ MORENO QUEZADA Bernardo, Et. al. Curso de Derecho Civil. Derechos Reales y Registral Inmobiliario, Tomo III, editorial Tirant Lo Blanch, Valencia 1999. Pág. 249

base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble su situación interior y exterior y el uso que se presume racionalmente va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.”¹¹⁸ Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alteran la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Se establecen los requisitos indispensables para la constitución del régimen, así encontramos que se requiere una descripción detallada del inmueble en su totalidad, de las áreas privativas, de los elementos y partes comunes; la cuota de participación que corresponde a cada área privativa, los derechos y obligaciones en relación a las áreas privativas y de los bienes y servicios comunes, el uso y destino de los diferentes pisos y locales, instalaciones y servicios, los gastos de conservación y reparaciones, la administración y el gobierno del condominio, y su inscripción ante el Registro Público.

De acuerdo a lo anterior tenemos que las reglas del condominio se encuentran implícitas en el título constitutivo y no por separado como en nuestro sistema jurídico.

Los órganos de gobierno en la propiedad horizontal son de acuerdo a la Ley 49/1960: La junta de propietarios, el presidente y en su caso vicepresidentes, el secretario y el administrador, debemos decir que el nombramiento de estas tres últimas figuras es facultativo, por lo que sus funciones pueden ser llevadas a cabo por el propio presidente o bien por personas distintas según lo acuerde la junta.

La junta de propietarios es de acuerdo a Lacruz Berdejo “el órgano básico de funcionamiento de la propiedad horizontal compuesta por todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo; facilita el ejercicio y lo organiza, de todos los intereses en conflicto: la propiedad individual o

¹¹⁸ Ibidem. 253

individualizada sobre cada piso o local y la copropiedad compartida por todos, de los elementos comunes.”¹¹⁹

Sus facultades se encuentran contempladas en el artículo 14, sin embargo, para efectos del presente trabajo de investigación sólo nos referiremos a las siguientes: aprobar el plan de gastos previsible y las cuentas correspondientes, asimismo se encarga de aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca sean ordinarias o extraordinarias.

Ahora bien, los acuerdos tomados en dicha junta deberán constar en un libro de actas diligenciado en por el registrador de la propiedad.

El presidente de la junta de propietarios tiene entre sus funciones la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

En caso de que se nombre a un vicepresidente este sustituirá al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la junta de propietarios.

En cuanto al administrador, diremos que sus facultades se encuentran comprendidas en el artículo 20 de la ley en comento, sin embargo, sólo apuntaremos las que tienen relevancia para nuestro tema de investigación, así encontramos, que el administrador, debe preparar con la debida antelación el plan de gastos previsible proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos, así como ejecutar los acuerdos tomados en asamblea.

Por último, tenemos que las funciones del secretario son custodiar el libro de actas, conservar durante cinco años las convocatorias, comunicaciones,

¹¹⁹ LACRUZ BERDEJO, José Luis, Op. Cit. Pág. 543

apoderamientos y todos aquellos documentos relevantes de las reuniones, ésto según lo dispuesto por el artículo 19 de la multicitada ley.

Una vez que hemos expuesto de manera genérica la propiedad horizontal en España, ahora abordaremos lo referente y ya de manera específica a nuestro tema de investigación, en este sentido tenemos que una de las obligaciones de los propietarios contribuir a los gastos de mantenimiento, así el artículo 9 establece lo siguiente:

Artículo 9.-

1.- Son obligaciones de cada propietario:

e.- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso, y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

f.- Contribuir con arreglo a la respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5% de su último presupuesto ordinario.

De dicho precepto se desprende la obligación de los condueños a contribuir con los gastos de mantenimiento, estas cuotas se establecen con base en lo dispuesto por el Código Civil Español en sus artículos 393 y 395 que

establecen que los condueños podrán obligar a los partícipes a contribuir con los gastos a que nos referimos y además que los mismos deberán ser proporcionales a sus respectivas cuotas, las cuales se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario y que sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en dominio.

En este sentido, encontramos que de acuerdo a lo dicho en párrafos anteriores, las cuotas de participación sobre los elementos y partes comunes que se establecen en los títulos constitutivos de la propiedad horizontal sirven de base para determinar la participación de cada condueño en los gastos. Sin embargo “determinados gastos aún no individualizados, producen beneficios en proporción que no coincide con el valor de cada piso, y las partes pueden pactar una proporción mas justa”¹²⁰

Encontramos que los créditos que se establecen con motivo de la obligación de contribuir a los gastos de conservación son preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil Español y que además se anteponen a los créditos que se mencionan en los números 3, 4 y 5 del mismo artículo, por lo que para una mayor comprensión de lo anterior transcribimos el mencionado numeral.

Art. 1923.- “Con relación a determinados inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

“1.-Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que gravitan sobre ellos.

“2.-Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren repartido.

3.- Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el registro público de la propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de refacción.

4.- Los créditos preventivamente anotados en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o

¹²⁰ Ibidem. Pág. 545

ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5.- Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.

Podemos observar que los créditos originados por gastos de mantenimiento tienen preferencia sobre la hipoteca, los preventivos anotados en el Registro Público de la Propiedad, lo cual, constituye una forma de garantizar dichos créditos en beneficio del consorcio pues las aportaciones en los gastos de mantenimiento son indispensables para mantener en buen estado el condominio, asimismo, se protege al consorcio de actos que tengan por objeto evadir el crédito.

En este orden de ideas y continuando con las obligaciones de los condueños respecto de los bienes comunes encontramos que se deberá constituir un fondo de reserva, el cual, no debe ser inferior al 5% del presupuesto destinado para el periodo inmediato anterior, aquí encontramos una diferencia en cuanto a lo dispuesto por nuestra legislación ya que nuestro ordenamiento jurídico no establece cantidad alguna como mínimo que debe contener el fondo de reserva.

El pago de estos gastos de mantenimiento y conservación de acuerdo a Lacruz Berdejo “corre a cargo de quien en el momento actual esté como titular del piso o local y si éste se transmitiere a un nuevo dueño, éste responderá propter rem frente a la comunidad de propietarios, pero sólo en las cuotas producidas en el último año y la parte vencida en la anualidad corriente.”¹²¹

Esta restricción a nuestro parecer es contraria a la naturaleza de la cuota condominal pues al tratarse de una obligación propter rem debería de conservarse indivisible con el inmueble, sin importar su transferencia o transmisión a un tercero, quien adquiriría con la misma obligación que tenía su antecesor debiendo estar sujeta únicamente a las reglas de prescripción de las obligaciones.

¹²¹ Ibidem. Pág. 552

Hemos expuesto como se encuentra regulada la contribución a los gastos de mantenimiento en el régimen español, ahora, debemos apuntar las medidas necesarias que se toman ante el incumplimiento de dicha obligación.

Así, tenemos que el incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento, genera una acción dirigida a exigir su cumplimiento por vía judicial, la cual, deberá ejercitarse por medio del presidente de la junta de propietarios, pues, como hemos dicho él tiene la representación del régimen.

Como requisito indispensable para interponer dicha acción se requiere la certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad, por el secretario de la misma, con el visto bueno del presidente y por último la constancia de notificación a los propietarios afectados de tal situación, ésto de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Lo anterior, será suficiente para que pueda decretarse embargo preventivo sobre los bienes del deudor, ésta es una similitud en nuestro sistema jurídico ya que el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios, el reglamento, los recibos de pago y las copias certificadas por Notario Público son indispensables para que proceda la ejecutiva civil y por lo tanto el embargo precautorio.

Ahora bien, en cuanto al procedimiento judicial en este se resolverá el pago de las cuotas, los intereses moratorios y las costas.

Con todo lo anterior hemos visto que la legislación española es muy similar a la de nuestro país, excepto en el considerar de manera unánime en el país que la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble son propter rem y por lo tanto éstas corren a cargo de quien tenga actualmente la titularidad del área privativa o exclusiva.

Finalmente es de hacerse notar que la comunidad como se le llama en España a nuestro régimen de propiedad en condominio carece igualmente de personalidad jurídica propia no obstante estar dotada de los órganos respectivos para que funcionara como tal.

3.1.3. ARGENTINA.

Argentina regula el régimen de propiedad en condominio primeramente en el Código Civil redactado por el Doctor Dalmaso Vélez Sársfield el cual se observa como Ley en la República Argentina desde el Primero de enero de 1871.

Así, luego de ser presentados varios proyectos, a partir del año 1928, sobre la introducción de la propiedad horizontal en Argentina, la Ley 13.512 recibió sanción el 30 de septiembre de 1948 y fue promulgada el 13 de octubre del mismo año. Asimismo existen otras disposiciones que la regulan tales como el Decreto 18.734/49 el cual es una reglamentación de la Ley 13.512.¹²²

En este orden de ideas debemos decir que la propiedad horizontal según Eduardo Lapa¹²³ constituye un régimen especial, en el cual deben compatibilizar el dominio de las partes privadas de cada propietario y el condominio de indivisión forzosa de las partes comunes. Se trata de un sistema que por su especialidad exige que las obligaciones de vecindad sean observadas en forma rigurosa, ya que la vida en común supone situaciones que no se dan en propiedades separadas, independientes, y la obligación cotidiana obliga a actuar en función del consorcio que se integra para conservar la buena y debida convivencia.

El régimen de propiedad horizontal se constituye por actos unilaterales, de ultima voluntad o en los casos que la ley designa, así pues, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo primero del decreto 18.724/49 que reglamenta la ley

¹²² www.caphai.com.ar/ley13512.html. 03/02/2006 12:45 hrs.

¹²³ Cfr. LAPA. L, Eduardo Op. Cit. Pág. 46 y sigs.

13.512 dicha constitución, debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

En la propiedad horizontal los órganos de gobierno no se encuentran debidamente regulados en la legislación argentina como es el caso de México, más bien se encuentran enunciados de manera accidental en la ley 13.512 y en este sentido tenemos que establece:

Art. 9.- El consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración...

En cuanto a consorcio, diremos que éste “es la reunión de varias personas unidas por un interés común, una especial clase de sociedad, en donde coinciden intereses muy específicos de los copropietarios”¹²⁴, “es un ente ideal con plena personalidad jurídica, que puede adquirir derechos y contraer obligaciones, siendo distinto de los miembros que la componen, la cual, se manifiesta o expresa por medio de la asamblea de copropietarios”¹²⁵

La administración, tiene la misma peculiaridad del consorcio, pues se encuentra regulada de manera accidental, en este sentido, la ley establece en su artículo 9 la obligación de redactar un reglamento, el cual, debe contener necesariamente la designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin, asimismo, actuará como representante de los propietarios en las gestiones ante las autoridades administrativas, judiciales o de cualquier clase.

Ahora bien, es indispensable la redacción de un reglamento, el cual es “un estatuto regulador de los derechos y obligaciones de la comunidad, y sus

¹²⁴ RONDINA, Homero. Op. Cit. Pág.195

¹²⁵ NOVELLINO, Norberto J. Op. Cit. Pág. 64

obligaciones obligan a las partes como la ley misma”¹²⁶, mismo que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9 de la multicitada Ley de Propiedad Horizontal se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

En cuanto al consorcio y administración de inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal así como su reglamento, podemos decir, que aunque no se encuentran establecidos de manera especial en la Ley 13.512, sus facultades son en general las mismas que se han establecidos para los órganos de gobierno del condominio en el sistema jurídico mexicano.

Una vez que hemos explicado de manera general a la propiedad horizontal en Argentina daremos paso a la exposición de la regulación de las cuotas condominales o gastos mantenimiento, las cuales, son aquellos gastos que demanda la administración normal de un edificio tales como el sueldo del administrador, del portero, combustibles para servicios centrales, gastos de gas o de energía eléctrica, de limpieza, funcionamiento de ascensores, etc.¹²⁷

Dentro del sistema argentino, éste tipo de gastos se conoce como expensas comunes, las cuales, se establecen de manera proporcional al valor del departamento o piso de que se trate, porcentaje que se fija por acuerdo de las partes o por el aforo inmobiliario, en cuanto a este último, debemos decir, que es el valor otorgado por la Dirección de Rentas a los fines del Cobro del impuesto inmobiliario.

En este orden de ideas la ley 13.512 establece la obligación de contribuir a dichos gastos estableciendo lo siguiente:

Art. 8.- Los propietarios tienen a su cargo en proporción de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, Están obligados de la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro

¹²⁶ Idem. Pág. 66

¹²⁷ ADROGUE I., Manuel, Op. Cit. Pág. 203

del edificio común y de las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

La forma y tiempos en que deben ser cubiertos dichos gastos por los propietarios, será la que determine el reglamento de copropiedad y administración, según lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley Sobre Propiedad Horizontal.

Cuando se expira el plazo para el cumplimiento de las expensas comunes que se dispone mensualmente, y éste no es satisfecho por algunos de los propietarios de pisos o departamentos, se produce la mora respectiva¹²⁸, en este sentido, encontramos que el primer párrafo del artículo 509 del Código Civil argentino, establece que en las obligaciones a plazo la mora se establece por su propio vencimiento, es decir, que si existe una obligación a plazo no existe una obligación de requerimiento previo.

Por resoluciones jurisprudenciales argentinas a las que se refieren diversos autores en caso de mora en el pago de las cuotas condominales se pueden generar intereses moratorios los cuales pueden ser hasta del 20% de la cuota condominal.

Las expensas comunes según se desprende del primer párrafo del artículo 17 de la multireferida Ley 13.512 siempre siguen al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil aún con respecto de las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.

En este sentido, el artículo 3266 establece, que las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular, quienes responderán con la cosa

¹²⁸ LAPA, Eduardo L. Op. Cit. Pág. 109

transmitida, de esta forma Novellino expresa que la obligación de abonar expensas comunes es una obligación propter rem.

Novellino¹²⁹ señala que en los casos de enajenación la ley autoriza al notario que interviene en la enajenación a solicitar del administrador del consorcio una constancia de adeudos por expensas comunes, para el caso de haberlas, el notario, realizará la detención de la suma equivalente al adeudo, lo que sería una aplicación práctica de la obligación propter rem. Pues si no se procediera de este modo, el comprador tendría que saldar tal deuda con fondos propios y posteriormente repetir lo abonado accionando contra el vendedor, lo cual, se traduce en una complicación

Continuando con la exposición, tenemos que de acuerdo al artículo 17 de la Ley Sobre Propiedad Horizontal los créditos por concepto de expensas comunes son preferidos a todos los créditos, en opinión de Lapa¹³⁰, tal disposición tiene como base proporcionar seguridad a tal régimen, con la finalidad de que el propietario no diluya su responsabilidad en cuanto al pago de expensas.

Debemos decir, que el crédito originado por expensas comunes tiene preferencia aún sobre el bien de familia, el cual, según se desprende del artículo 39 del Código Civil es inembargable por deudas posteriores a su inscripción como tal.

En este sentido la obligación de contribuir al pago de expensas comunes es de acuerdo a Novellino “ejecutable aún sobre inmuebles afectados al régimen de bien de familia porque tales obligaciones por su naturaleza, existen desde el principio mismo de la vida del consorcio y por ende debe entenderse que son anteriores a la afectación del inmueble como bien de familia”¹³¹

¹²⁹ Novellino, Norberto J. Op. Cit. Pág. 51

¹³⁰ Lapa, Eduardo L. Op. Cit. Pág. 120

¹³¹ Novellino, Norberto J. Op. Cit. Pág. 42

El procedimiento judicial que se sigue con motivo del incumplimiento de la obligación de aportar gastos de mantenimiento, éste se lleva a cabo por medio de la vía ejecutiva civil según se desprende del artículo 524 del Código Procedimental Civil y Mercantil de Argentina, el cual establece que constituye título ejecutivo el crédito por expensas comunes, aclarando que a la promoción de ejecución deberán acompañarse certificado de deuda el cual deberá contener constancia de saldo acreedor favorable al consorcio, el lugar y fecha de pago, periodos o cuentas que comprende y firma del representante del consorcio, así como el reglamento del condominio y las actas certificadas por notario levantadas en reunión del consorcio en las cuales se pactaron y ordenaron las expensas.

El proceso judicial que se inicie con motivo de las expensas tendrá como finalidad resolver sobre el pago de gastos de mantenimiento, intereses moratorios, y el cargo de las costas.

Como conclusión a este respecto podemos mencionar que en el derecho argentino algunas instituciones y discusiones que existen actualmente en nuestra legislación se han resuelto adecuadamente dando la calidad de persona jurídica al régimen de propiedad en condominio preferencia de pago ante otros créditos y la calidad y consecuencias de ser obligación propter rem y en cambio pudiera considerarse menos avanzada en el establecimiento de las funciones y atribuciones de los órganos internos del condominio, aunque faltaría conocer si en la práctica esto ha sido insalvable.

3.1.4. VENEZUELA.

La propiedad horizontal se encuentra regulada en el Código Civil de Venezuela, por lo que transcribimos el artículo. 697 que a la letra dice:

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

“1.- Las paredes maestras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso,

“2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, la puerta de entrada, patio común y demás obras comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios.

“3.- La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeara a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos excepto los del piso primero y segundo piso, y así sucesivamente. “

En este artículo encontramos las bases para el establecimiento de los gastos de conservación y mantenimiento de las partes comunes del condominio.

Ahora bien, la propiedad en condominio se encuentra regulada de manera específica en la Ley de Propiedad Horizontal¹³² misma que fue decretada por el Congreso de la República de Venezuela el 18 de agosto de 1983.

Esta ley regula el campo de la propiedad horizontal, ésto es, la constitución del régimen, por una parte los elementos privativos y por otra los comunes, los derechos y obligaciones de los condóminos y la organización del inmueble.

En cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal la ley señala que el propietario o propietarios del inmueble declararán su voluntad en documento protocolizado en la Oficina subalterna del Registro correspondiente, su voluntad de destinarlo a ser enajenado conforme al régimen de propiedad horizontal, dicho documento deberá contener descripción de los pisos y dependencias de que consta, linderos de las partes privativas y el valor que se atribuye a cada una de ellas, asimismo se deberá anexar un ejemplar del reglamento y un plano arquitectónico del edificio.

Los órganos de gobierno de la propiedad horizontal en Venezuela son: la asamblea de condóminos, la administración y la junta de condóminos.

¹³² www.comunidad.derecho.org/pantin/horizontal.html 10/02/2006 13:30 hrs.

La asamblea es el órgano de decisión del condominio, las resoluciones por ella tomadas serán de carácter obligatorio, sus atribuciones se encuentran comprendidas a lo largo de la ley, sin embargo, para efectos de nuestro tema de investigación sólo nos referiremos a la de aprobar el presupuesto de gastos de administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes, el cual se aprueba por el 75% de los propietarios.

En este orden de ideas y continuando con los órganos de gobierno del condominio, encontramos a la administración, la cual, puede recaer sobre uno de los propietarios o sobre una persona distinta, sus facultades se encuentran enumeradas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y entre ellas encontramos la representación de los propietarios en juicio en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes y la de recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes.

En cuanto a la junta de propietarios, la cual, se integra por tres condóminos y a ésta corresponde la vigilancia y control sobre la administración, por lo que, cuando así lo considere oportuno, podrá convocar a asamblea, proponer la destitución del administrador.

Como pudimos observar la organización de la propiedad horizontal en Venezuela es semejante a la de nuestro país en tanto que existe un órgano de decisión (asamblea), uno de ejecución (administración) y otro de vigilancia (junta de propietarios).

Y al igual que la Codificación del Distrito Federal se niega a conceder personalidad jurídica a esta entidad a pesar de que se le dota de los órganos respectivos para su funcionamiento como tal.

Una vez que hemos visto de manera genérica como se organiza la propiedad horizontal, pasemos entonces a la exposición de la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento.

En orden de ideas, primeramente encontramos que dicha obligación se encuentra consagrada en el artículo 697 del Código Civil, mismo que ha quedado transcrito en párrafos anteriores, el cual, establece la manera en que se han de hacer los gastos.

Por su parte la Ley de la materia establece lo siguiente:

Artículo 12.- Los propietarios de los apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por la Ley, serán a cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento y reparaciones.

De lo anterior, se desprende que al igual que en los países extranjeros que hemos visto los gastos de mantenimiento se establecen conforme al porcentaje que se le atribuye a las partes privativas, así encontramos que el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal de Venezuela establece que a cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida en centésimas del mismo.

Por otra parte, tenemos que para el caso del incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento, reparación o reposición de las áreas o elementos comunes estos podrán ser exigidas por el administrador.

Para el caso de no ser cubiertas ante la exigencia del administrador, podrá ser demandado por las cantidades adeudadas, a este efecto harán fe las actas de las asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios, asimismo, las

liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto de las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva¹³³.

Debemos decir que de acuerdo al artículo 12 los propietarios pueden librarse de tales obligaciones mediante la institución del abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes. En tal caso, el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que se encuentran detallados en la escritura constitutiva y que sirven para determinar el valor del área de propiedad exclusiva.

En este sentido, el propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documentos registrados, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta en tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio, acompañada del documento donde conste el abandono.

Por otra parte, la obligación del propietario de un apartamento de contribuir a los gastos comunes sigue siempre a la propiedad de éste, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido, esto de acuerdo a artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal de Venezuela.

De los párrafos anteriores encontramos que la ley contempla la institución del abandono, asimismo que la obligación siempre sigue a la propiedad por lo que debemos decir que de acuerdo a Gert Kummerow estamos en presencia de una obligación propter rem.¹³⁴

Por último, tenemos que los créditos originados por la obligación de contribuir a los gastos mantenimiento de acuerdo al artículo 15 del Código Civil

¹³³ Cfr. KUMMEROW, Gert. Op. Cit. Pág. 120.

¹³⁴ Cfr. Ibidem. Págs. 212 y sigs.

tienen preferencia sobre todos los bienes muebles del deudor, pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales señalados en el mismo Código.

3.2. DERECHO COMPARADO ENTRE LEGISLACIONES NACIONALES QUE REGLAMENTAN LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LAS CUOTAS CONDOMINIALES.

En este capítulo estableceremos algunos aspectos generales del régimen de propiedad en condominio en algunos Estados de la República y de manera específica nos referiremos a las cuotas condominiales también denominadas gastos de mantenimiento.

Lo anterior, a efecto conocer como se encuentra regulada la figura que analizamos y con ello estar en posibilidades de que al concluir nuestro trabajo de investigación establecer con bases sólidas un criterio al respecto.

3.2.1. NUEVO LEÓN.

La propiedad en condominio en el Estado de Nuevo León se encuentra regulada en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, misma que fue publicada en el Periódico Oficial del Estado el 2 de abril de 1993 y entro en vigor el día siguiente de su publicación.

En esta Ley se establece que el régimen de propiedad en condominio, se origina cuando un inmueble es construido con la finalidad de detentar su dominio simultáneamente a diversas personas, regula el destino general del inmueble y las particularidades de cada vivienda, departamento, casa o local, asimismo señala cuales son los bienes comunes y su destino y éstos pertenecen en forma indivisa a todos los condóminos.

El artículo 8 establece que para la constitución del régimen de propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad de

someterse a dicho régimen en escritura pública, en la cual, se hará constar la descripción del terreno, de la construcción y la de cada unidad privativa, autorizaciones o permisos, el porcentaje de cada unidad privativa, el destino general del condominio, los bienes de uso común y su destino, el reglamento del condominio y al apéndice de la escritura se agregarán los planos autorizados por Autoridades competentes.

La escritura constitutiva que reúna todos los requisitos establecidos, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En este orden de ideas, encontramos que el artículo 16 del Código Civil, señala que en la escritura constitutiva podrá establecerse el derecho de preferencia entre los condóminos.

De lo anterior, se desprende que el derecho del tanto es optativo, toda vez, que se deja abierta la posibilidad de establecerlo o no, lo que constituye una diferencia en cuanto a la legislación del Distrito Federal, y la de las entidades que expondremos en puntos subsecuentes, pues en ellas, se establece claramente tal derecho y menciona a quién corresponde, el cual, puede otorgarse al condómino o al arrendatario.

En cuanto a la organización del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Nuevo León, encontramos que es a través de una asamblea de condóminos, un órgano de administración y un comité consultivo o de vigilancia.

En este sentido, la asamblea es el órgano supremo del condominio, las ordinarias se celebran una vez al año y las extraordinarias cada que sea necesario, las facultades de la ordinaria se encuentran contempladas en el artículo 22 de la Ley en comento y en general son las mismas que se le atribuyen a la asamblea en el Distrito Federal, sin embargo, para efectos del presente trabajo de investigación nos referiremos de manera específica a las siguientes: Discutir y en

su caso aprobar el presupuesto de gastos para el siguiente año así como establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias, aprobar los fondos de reserva, gastos de mantenimiento, operación, administración y otros necesarios para el condominio.

En cuanto a las facultades de las asambleas extraordinarias, éstas, se encuentran establecidas en el artículo 23 y entre otras encontramos la de aprobar las aportaciones extraordinarias.

Por otra parte, la administración del condominio se lleva a cabo por una persona física o moral que designe la asamblea en términos de Ley, dicho administrador tendrá todas las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, sus atribuciones se encuentran contempladas en el artículo 25 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y de manera general podemos decir que se encarga de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de manera específica diremos que se encarga de recaudar de los condóminos las cuotas, aportaciones extraordinarias o cualquier tipo de contribución que a cada uno corresponde pagar para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y las demás que se establezcan, así como otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado.

Del comité consultivo o de vigilancia diremos, que este se integra en los términos que establezca la escritura constitutiva, el reglamento o la asamblea sus facultades están enumeradas en el artículo 27 de la Ley que comentamos pero en general podemos decir que su función es la vigilancia, de los actos del administrador e informar a la asamblea de los mismos.

En otro orden de ideas tenemos al reglamento, el cual, como hemos dicho, es uno de los requisitos que debe contener la escritura constitutiva del condominio, en él se establecen los derechos y obligaciones de los condóminos

de manera especial, asimismo, diremos que debe contener las disposiciones relativas al mantenimiento del condominio, lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley en comento.

Debemos mencionar que los acuerdos de la asamblea, de la escritura constitutiva y del reglamento serán obligatorios para todos los condóminos, aún ausentes o disidentes.

En lo que hace a nuestro tema en particular encontramos que la contribución de los condóminos para la constitución de los fondos de administración, operación, mantenimiento, reserva y demás previstos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento del Condominio y Administración, se acordarán por asamblea ordinaria.

Se establece que cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones, tales como ascensores, montacargas y otros aparatos destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados, en los términos del reglamento, lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto al artículo 29 de la Ley en comento.

En esto encontramos una diferencia con la legislación del Distrito Federal toda vez que en ésta se establece que los gastos destinados a la adquisición, reparación o reposición de los implementos con que debe contar el condominio como es el caso de los ascensores y montacargas, los cuales, al representar un impacto en el valor de todo el condominio deben ser por cuenta de todos los condóminos y no únicamente por los beneficiados como lo plantea la legislación del Estado de Nuevo León.

Por otra parte el artículo 30 establece:

“Artículo 30.-Las cuotas para los gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración.

El Acta de asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, se protocolizaran ante Notario Público.

El administrador deberá exigir a los condóminos que otorguen fianza o garantía suficiente para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Los créditos por cuotas condominiales tendrán naturaleza de título ejecutivo. Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio, aunque se transmitan a terceros.”

El primer párrafo de este artículo constituye una diferencia en cuanto a la legislación del Distrito Federal en virtud de que en ella se establece una limitación para la fijación de los intereses moratorios pues señala que estos no deberán sobrepasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

Por otra parte el propio artículo 30 en su tercer párrafo, establece la obligación de garantizar el pago de cuotas condominiales, lo que constituye una diferencia en cuanto a la legislación del Distrito Federal toda vez que esta no establece dicha obligación.

El cuarto párrafo, establece que los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio, aunque se transmitan a terceros, de lo que podemos decir, que este artículo infiere la calidad propter rem de la cuota condominal.

Por último, el artículo 36 establece que los créditos que se originen por concepto de cuotas condominiales gozarán de garantía real sobre cada unidad en condominio aunque se transmitan a terceros, esta garantía dá derecho a que en caso de que no sean pagados los créditos estos sean cubiertos con el valor de los bienes.

3.2.2. MORELOS.

El Estado de Morelos regula la propiedad en condominio en su Código Civil, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano de Gobierno del Estado Libre y Soberano el 13 de octubre de 1993 y entro en vigor el primero de enero de 1994.

Este Código, regula el régimen de propiedad en condominio en el capítulo VIII del título y libro cuarto, a lo largo de cuatro artículos establece la noción de condominio, la indivisibilidad e inseparabilidad de las áreas comunes respecto del área privativa, los requisitos y formalidades para la constitución del régimen y su marco jurídico, los cuales veremos en el desarrollo de este punto.

En este orden de ideas el 2 de febrero de 1994 se publica la Ley Sobre el Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, la cual, es reglamentaria de los artículo 1106 a 1109 del Código Civil y entró en vigor al día siguiente de su publicación y regula la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su funcionamiento y la administración de los bienes sujetos a dicho régimen.

Tanto el Código Civil como la Ley reglamentaria establecen que el régimen de condominio es aquel en que coexisten un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía publica o a un elemento común del inmueble, y un derecho de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad exclusiva.

De acuerdo con el Artículo 7 de la ley de la materia la declaración unilateral de voluntad debe ser asentada en escritura pública y al apéndice de la misma

deberá agregarse el reglamento, tal escritura debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto al reglamento podemos decir, que éste, en general contiene una serie de disposiciones especiales en relación al uso, goce y disposición tanto de los bienes exclusivos como de los comunes, tales disposiciones son obligatorias para los condóminos, aún para los nuevos adquirentes.

Los órganos de gobierno del condominio son la asamblea, la administración y el comité de vigilancia.

La asamblea es el órgano de decisión del condominio en el que se resuelven asuntos de interés común, se reúnen cada vez que sea necesario pero obligatoriamente una vez por año, sus facultades se encuentran enunciadas en el artículo 33 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles, sin embargo, para efectos del presente trabajo de investigación, sólo nos referiremos a la fracción VII del citado numeral, que señala la facultad de establecer cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición de implementos y maquinaria con la que debe contar el condominio, asimismo, fija las modalidades con que ha de garantizarse el pago de las cuotas codominales, en este sentido, debemos recordar que la forma para garantizar las obligaciones de acuerdo con el Código Civil son la prenda, la fianza y la hipoteca.

Aquí encontramos una diferencia en cuanto a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal, ya que ésta no establece que deba garantizarse el pago de las cuotas condominales.

En cuanto a la administración, diremos que es el órgano de ejecución del condominio, es decir, se encarga de ejecutar todas las decisiones tomadas en asamblea de condómino, pero en especial, debemos decir, que se encarga de

recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponde aportar, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, así como las cuotas que establezca la asamblea.

En cuanto al comité de vigilancia, este, en general, se encarga de vigilar los actos del administrador, es decir, que cumpla con sus funciones adecuadamente.

Una vez que hemos visto de manera general el funcionamiento del condominio en el Estado de Morelos, pasemos entonces a las disposiciones que con motivo de las cuotas condominales se han establecido.

Así encontramos que el artículo 39 de la Ley de la materia establece:

“Artículo 39.- Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominal, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII del artículo 27 de esta Ley.”

El indiviso que corresponde a cada condómino se establece en proporción al valor nominal de la unidad condominal exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades condominales ésto de acuerdo al artículo 14 de la Ley.

Encontramos que no siempre se establecen las cuotas en atención al valor nominal, toda vez que el reglamento puede establecer reglas especiales para la distribución de los gastos cuando el condominio conste de diferentes partes y alguna o algunas de ellas sirvan solamente a un grupo determinado.

Ahora bien, cuando las cuotas o gastos comunes no sean cubiertas oportunamente causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento, es decir, deja a consideración de la asamblea el porcentaje a que ascienden los intereses moratorios, lo anterior, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley de la

materia, sobre el particular debemos decir, que ésto constituye una diferencia en relación a la legislación del Distrito Federal.

Por otra parte, la legislación de Morelos, contempla que los créditos que se originen por concepto de gastos de mantenimiento, gozan de garantía real sobre las unidades condominales aunque éstas se transmitan a terceros a diferencia de la legislación del Distrito Federal que guarda silencio a este respecto.

En este orden de ideas encontramos que cuando el condómino incumpla reiteradamente con sus obligaciones podrá ser demandado para que se le obligue a vender en subasta pública sus derechos.

Este tipo de sanciones que van mas allá del simple pago de las cuotas condominales adeudadas son acordes con los principios de comunidad que deberían imperar en el condominio, en razón, de que, quien omite realizar el pago, no afecta a un acreedor normal, sino, a toda una comunidad de personas dentro de las cuales se encuentra y por lo consiguiente resulta lógico pensar en la expulsión de alguien que está en contra de los principios colectivos.

Por último, diremos que el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que establezca el reglamento suscrito por el administrador y por el comité de vigilancia acompañada de los recibos pendientes de pago, así como las copias certificadas del reglamento y de las asambleas en donde se hayan establecido las cuotas a cargo de los condóminos traen aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil de acuerdo al artículo 41 de la Ley condominal.

3.2.3. COLIMA.

Colima regula la propiedad en condominio en el Código Civil del Estado el cual fue aprobado por la H. XXXVI Legislatura Constitucional del Estado en Sesión Pública Extraordinaria, celebrada el día 25 de agosto de 1953 y publicada en el

Suplemento del Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 25 de Septiembre de 1954.

Este Código regula la propiedad en condominio en su artículo 947, el cual es copia idéntica del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que ya hemos transcrito en el capítulo anterior, por lo que lo tenemos por reproducido en obvio de inútiles repeticiones.

Asimismo, el sábado 31 de octubre de 1985 es publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima", la Ley de Condominios, reglamentaria del artículo 947 del Código Civil.

Según se desprende de los considerandos esta Ley, la misma se creó ante la insuficiencia del artículo 947 indicado, para resolver los múltiples problemas que surgen en la propiedad en condominio.

La constitución del condominio se declarará por el propietario o propietarios en escritura pública y en ella se indicarán las características del terreno y de la construcción, la calidad de los materiales, descripción de las unidades privativas y formas de descripción (números, lotes, medidas), el valor nominal que se le asigne a cada piso, el destino de cada piso o departamento, los bienes de propiedad común, indicando su destino, características y lo necesario para su identificación, asimismo se anexarán al apéndice de la escritura, debidamente certificados por notario, el plano general correspondiente a cada uno de los departamentos, viviendas, casas, pisos o locales y a los elementos comunes así como el Reglamento del propio condominio.

En el artículo 20 de la Ley de la materia, encontramos que al constituirse el régimen de propiedad en condominio, se constituirá además la asociación de condóminos, que estará integrada por los propietarios de los inmuebles que integran el régimen y la cual ejercerá la representación legal del condominio.

Sobre el particular en nuestro medio se ha pretendido solucionar el problema de la falta de personalidad jurídica de la que carece el condominio mediante la constitución de asociaciones civiles que de ipso asumen los derechos y obligaciones generales, sin embargo, ante la ausencia de un precepto similar al de la legislación de Colima que se ha mencionado dicha solución queda en entre dicho puesto que nada legitima la transferencia de derechos y en estricto sentido la asociación y el condominio son dos sujetos distintos.

Asimismo, ésto constituye una diferencia en cuanto a las legislaciones locales que hemos analizado, toda vez que no establecen la constitución de tal asociación.

Una diferencia que encontramos en esta ley, es en el sentido de que el derecho del tanto se establece a favor del arrendatario y que no dice nada respecto del condómino por lo que debemos entender que no existe tal obligación, mientras que en la ley condominal del Distrito Federal este derecho se otorga a los demás condóminos y por su parte la legislación del Estado de Morelos no establece nada al respecto.

En cuanto a los órganos del Condominio encontramos a la asamblea de condóminos, a la administración y al comité de vigilancia.

La asamblea es el órgano de decisión del condominio, sus facultades se encuentran enumeradas en el artículo 22 sin embargo para efectos del presente trabajo de investigación sólo nos referiremos a la consagrada en la fracción VII que establece:

Art. 22.- La asamblea tendrá las siguientes facultades:

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y adquisición o reposición de implementos y maquinaria, así como el de reserva con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada piso, departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Asimismo, otorga al administrador un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración con facultades especiales en los términos del artículo 2244 del Código Civil vigente en el Estado, para la defensa y representación legal del condominio.

A efecto de no quedar en obscuridad debemos decir que el artículo 2244 del Código Civil para el Estado de Colima establece:

Artículo 2444. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

“En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

“En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

“Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

“Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.”

Sin embargo, esta disposición deviene en innecesaria ante la constitución de la asociación a que se hizo referencia en el artículo 20 de la misma legislación de Colima, en razón de que la designación de administrador dentro de la asociación por si mismo le daría las facultades inherentes a dicho cargo sin necesidad de un poder independiente al respecto.

En cuanto a la administración, debemos decir que los condóminos serán administrados por una persona física o moral que designe la asamblea y sus atribuciones se encuentran señaladas en el artículo 24 de la Ley de la materia, de las que para efectos de este trabajo solo tomaremos las siguientes:

VII.- Recaudar de cada uno de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva.

Del comité de vigilancia, diremos que sus facultades se encuentran mencionadas en el artículo 25 de la Ley Condominal pero en general se encarga de vigilar la actividad del administrador y dar cuenta de ésta.

Por otra parte, encontramos al reglamento, el cual, establece entre otras cosas las obligaciones referidas a los bienes de uso común, sus disposiciones son de carácter obligatorio y cualquier nuevo adquirente ésta obligado a sujetarse al mismo.

Una vez que hemos visto de manera general la organización del condominio, corresponde ahora tocar lo relativo a nuestro tema de investigación y en este sentido el Capítulo V de la Ley Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil se refiere a los gastos.

De acuerdo a lo anterior el artículo 30 de la mencionada Ley establece:

“Art. 30.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 24, fracción VII, de esta Ley. “

Debemos decir que el artículo citado por el numeral anterior ya lo hemos transcrito en párrafos anteriores.

El importe que debe cubrir cada condómino por concepto de cuotas condominales se establece de acuerdo al valor de su unidad privativa, el cual se asigna en la escritura constitutiva.

Se establece la posibilidad de que en caso de existir elementos o áreas destinadas a servir únicamente a un grupo determinado de condóminos, los gastos serán a cargo de los beneficiados.

Las cuotas que no sean cubiertas causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio, ésto de acuerdo al artículo 32 de la multicitada ley condominal.

El mismo artículo señala que las cuotas, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional sí va firmada por el administrador y el comité de vigilancia, acompañada por los correspondientes recibos de pago, asimismo, la copia certificada de la asamblea y del reglamento que hayan determinado las cuotas de mantenimiento traerán aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil.

Asimismo, el condómino que reiteradamente incumpla en sus obligaciones podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública. Siendo aplicable el mismo comentario que se hizo a una disposición similar de la legislación de Morelos.

En este orden de ideas tenemos respecto a los créditos que se originen por concepto de expensas comunes el artículo 34 señala:

Art. 34.- Los créditos a que se refieren los artículos anteriores, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales aunque sean enajenados; quienes los adquieren tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2882, fracción IX del Código Civil.

En este sentido tenemos que el Código Civil establece en el citado numeral lo siguiente:

Artículo 2882. Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

IX. Los créditos anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados y solamente en cuanto a créditos posteriores.

Lo anterior significa que este crédito se equipara a los adeudos ordinarios inscritos en el Registro Público pero por debajo de garantías reales como la hipoteca y de créditos preferentes como el laboral y los alimentos.

Por último, debemos decir, que todas las controversias que se susciten entre los condóminos con motivo del condominio se resolverán en vía sumaria.

3.2.4. YUCATÁN.

El 21 de noviembre de 1962 se publica en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán.

Esta ley nació bajo el amparo del Código Civil de 1941, el cual fue abrogado para quedar en su lugar el El Código Civil para el Estado de Yucatán publicado en el Suplemento al Diario Oficial el viernes 31 de diciembre de 1993 y entró en vigor noventa días después de su publicación.

En este sentido tenemos que dicha Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, subsiste al cambio de Código por que hoy tenemos que es reglamentaria del actual artículo 699.

El régimen de propiedad en condominio se establece en el artículo 699 el cual es copia fiel del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal ya transcrito en el capítulo anterior y que tenemos por reproducido en obvio de inútiles repeticiones.

Asimismo, el 21 de noviembre de 1962 se publica en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán.

En esta ley se señala como fundamento de esta Ley el artículo 703 del Código Civil, sin embargo, y toda vez que como pudimos observar en 1993 entro en vigor un nuevo Código en el que la regulación del condominio se establece como hemos dicho en el artículo 699.

Se establece que para constituir el régimen de propiedad en condominio se debe declarar la voluntad de el propietario o propietarios en escritura publica en la cual se hará constar la descripción del terreno, de la construcción, de cada piso, vivienda o local, el valor total del inmueble y el de cada unidad privativa, el destino general del inmueble, el de cada unidad, los bienes de propiedad común y su destino, además debe incluir el reglamento del condominio.

Asimismo, que en caso de venta el derecho del tanto le corresponderá al inquilino y que el propietario o propietarios de los pisos, locales, viviendas o departamentos no disfrutarán de este derecho. Asimismo los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto, lo anterior de acuerdo a los artículos 21 y 23 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Yucatán.

Lo anterior constituye una diferencia en relación a la legislación del Distrito Federa toda vez que en ésta, el derecho del tanto se otorga a los condóminos y no a los inquilinos como lo dispone la ley condominal para el Estado de Yucatán.

Nosotros concordamos con lo dispuesto por la legislación del Distrito Federal en cuanto que el derecho del tanto debe corresponder a los demás condóminos.

Encontramos a los órganos de control del condominio éstos se encuentran regulados en el capitulo III de la Ley en comento y es de observarse que la misma sólo se refiere a la asamblea y a la administración sin mencionar o regular a un

órgano de vigilancia como lo hacen las diversas legislaciones estatales que hemos analizado.

En este sentido, debemos decir, que la vigilancia de los actos del administrador la desarrolla directamente la asamblea de esta forma de manera anual revisará la actividad del administrador ésto de acuerdo con el artículo 32 tercer párrafo.

En este orden de ideas, tenemos que la asamblea es el órgano de decisión del condominio sus resoluciones legalmente adoptadas obligan a todos los condóminos aún los ausentes y los disidentes, sus facultades se encuentran contenidas en diversos artículos de la ley, sin embargo para efectos de nuestro tema de investigación diremos que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 32 tercer párrafo debe aprobar el presupuesto de gastos para el siguiente año.

Por otra parte el administrador es la persona física o moral designada por la asamblea, el cual se equipara al gerente de una sociedad, será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, se le otorgan todas las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial salvo que se las confieran el reglamento o la asamblea, lo anterior de acuerdo al artículo 31 de la Ley en comento.

Asimismo se encarga de recaudar de cada uno de los condóminos lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes del condominio.

En otro orden de ideas tenemos que el reglamento del condominio determina cuales son los derechos y obligaciones de los condóminos de manera específica diremos que establece la forma de proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes.

Por otra parte y en relación a las cuotas condominales el artículo la Ley condominal de Yucatán establece:

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

“Artículo 39.- Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada condómino haga de aquellos.

...También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrá establecerse normas especiales para el reparto de los gastos”

En relación al último párrafo transcrito, debemos decir, que constituye una diferencia en relación a la legislación del Distrito Federal en cuanto a la forma de contribuir a los gastos toda vez que en ésta se establece que los gastos destinados a la adquisición, reparación o reposición de los implementos con que debe contar el condominio como es el caso de los ascensores y montacargas, los cuales al representar un impacto en el valor de todo el condominio deben ser por cuenta de todos los condóminos y no únicamente por los beneficiados como lo plantea la legislación del Estado de Yucatán.

El artículo 42 establece que las cuotas que no sean cubiertas oportunamente causarán intereses al tipo que fije el reglamento o los legales en caso de ser omisos, nuevamente encontramos que se deja a libre consideración de la asamblea el establecimiento de los intereses.

Se establece que los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de las respectivas unidades privativas, aunque se transmitan a terceros y gozaran del privilegio establecido en el artículo 2993 del Código Civil para el Estado de Yucatán, sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

Cabe mencionar que con la abrogación del Código Civil de 1941 y la entrada en vigor del Código Civil de 1993, el contenido del artículo 2993 se encuentra actualmente en el artículo 2162 de la legislación Civil vigente.

CAPÍTULO 4

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES

CAPÍTULO 4

LA NATURALEZA JURIDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

Este capítulo, es el de mayor trascendencia en nuestro tema de investigación, toda vez que en éste estableceremos nuestras conclusiones y propuestas que desde nuestro punto de vista representan las de mayor viabilidad jurídica para atacar la problemática planteada.

En este sentido, podemos decir, que los capítulos anteriores nos sirvieron como apoyo para sustentar los razonamientos que estableceremos a continuación, específicamente para hacer comprensible nuestro punto de vista.

Así debemos recordar en primer término la problemática planteada en el presente trabajo de investigación.

4.1. PROBLEMÁTICA EN GENERAL.

Conforme a la Teoría General del Derecho las normas jurídicas se originan y se aplican para la solución de los diversos problemas que acontecen en una sociedad determinada. Esto significa, que dichas normas no se originan en un mundo abstracto y aislado de la realidad sino que necesariamente se relacionan e interactúan con los diversos factores sociales, culturales, económicos, políticos y jurídicos preexistentes, lo que ha sido denominado como fuentes reales o materiales del orden jurídico.¹³⁵

En este orden de ideas, el estudio y análisis de las cuotas condominales sería insuficiente sin la referencia, breve, pero necesaria, de todos aquellos factores que rodean en la realidad a nuestra figura de estudio y que mas allá de la

¹³⁵ Cfr. GARCIA MAYNEZ; Eduardo. Op. Cit. Pág. 51

normatividad influyen en la eficacia de la norma misma, es decir, en si esta ley se aplica o no.

a.- Factores sociales y culturales.-

Como se comentó en capítulos anteriores, el régimen de propiedad en condominio es una modalidad de la propiedad de reciente aparición en el medio social mexicano, en específico, en el Distrito Federal por lo que en principio los habitantes de esa gran urbe no se encuentran familiarizados con los derechos y obligaciones que se derivan de esta forma de propiedad.

A mayor abundamiento, la propiedad clásica en el Distrito Federal se producía de dos maneras la primera de ellas el inmueble individual con su derecho de propiedad ordinario, en el cual, las obligaciones de mantenimiento de periodicidad difusa correspondían a su titular a su entera discreción, es decir, a la entera voluntad del interesado. Aún en las clases bajas que llegaban a detentar este tipo de propiedad, la única distinción que llegaba a ocurrir correspondía al número de habitantes de cada predio en particular pues dichos inmuebles en la mayoría de las ocasiones contenían las familias de abuelos, hijos, yernos y nueras, nietos e inclusive esposas y esposos de los nietos, sin que ésto implicase repartición de las cargas y obligaciones de la propiedad.

La segunda modalidad la integraban los inmuebles en arrendamiento, normalmente de un sólo propietario con diversos departamentos, modalidad que se daba tanto en las clases altas como en los estratos bajos de la sociedad, principalmente en las denominadas vecindades.

En este tipo de propiedad, las cargas de mantenimiento, corrían ordinariamente a cargo del arrendador, aunque, contractualmente pudiera pactarse que las reparaciones ordinarias fuesen realizadas por los inquilinos, pero, obviamente, ésto estaba sujeto a la voluntad contractual.

Una evidencia de lo anterior y los efectos sociales que una norma produce lo encontramos en el famoso decreto de congelación de rentas, realizado a mediados del siglo pasado, cuyo efecto ante la inmovilización en los precios de arrendamiento de diversos edificios fue precisamente la ruina de los mismos en razón que el principal obligado, es decir, el arrendador se negaba a realizar las reparaciones ante las bajas rentas y sus habitantes, es decir, los inquilinos igualmente omitían realizarlas bajo el argumento “de que no es su casa” con la consiguiente ruina estructural de los edificios.

Lo anterior, nos permite concluir que desde el punto de vista social no existía en nuestra sociedad una costumbre de compartir gastos de mantenimiento, mucho menos de manera periódica y que éstos pudiesen ser exigidos por vías legales.

Por otra parte, el régimen de propiedad en condominio, demanda la instalación de órganos colegiados en específico la asamblea de condóminos, en los cuales, se lleguen a decisiones y acuerdos en beneficio de todos.

Sobre el particular, nos encontramos con que la vida corporativa de los habitantes de la ciudad ha sido escasa de ahí que la experiencia en la vida comunitaria sea difícil e insuficiente.

Basta recordar que el país desde el punto de vista político se ha distinguido por ser de carácter autoritario lineal en donde pequeños grupos de poder toman las decisiones y simuladamente las formalizan como acuerdos de todo un ente moral lo que iba desde la presidencia de la República, las dirigencias sindicales, las dirigencias agrarias y en general casi cualquier cuerpo colectivo, en los que existía todo menos democracia.

Si bien es cierto, la tendencia, es la reversión de esta situación principalmente a nivel político, también lo es, que nos permite ver ciertos

fenómenos que explican la situación en las asambleas de condóminos. Ejemplo de esto, lo es, el propio Congreso de la Unión que ante la ausencia de la antigua influencia del ejecutivo carece de la madurez para realizar los acuerdos mas sencillos evidenciándonos intereses personales o de partido que no conducen hacia ninguna decisión relevante, sino, a la parálisis legislativa, dentro de los propios partidos políticos, la toma de decisiones por principios democráticos provoca fracturas, deserciones y trifulcas, y es sólo cuando el dirigente aplica medidas lineales a la vieja usanza cuando se recupera algo del orden perdido.

Esto significa, que socialmente no estamos acostumbrados al dialogo, al debate y a la toma decisiones entre iguales, que es la situación que se tiene dentro de la asamblea de condóminos, por lo que, es difícil la integración de decisiones.

Si a esto le aunamos la inexperiencia en el manejo de grandes asambleas se hacen explicables los bajos quorumes, la nulidad de los acuerdos y hasta el desorden y las riñas dentro de las asambleas.

Y si adicionamos que en muchas de estas unidades desde su creación jamás existió administración, ni cuotas condominales estando las unidades con áreas comunes invadidas o en franco deterioro, es claro, que la reversión de esta situación desde el punto de vista social es claramente titánica.

De igual forma y en los tiempos políticos que vivimos no podemos dejar de mencionar la influencia que por motivos electorales realizan los partidos políticos dentro de las asambleas condominales provocando discordias y enfrentamientos innecesarios y que trascienden mucho más allá de la elección.

Otro aspecto a considerar es la aplicación de las normas condominales en razón que el ciudadano común puede estar habituado a la aplicación coactiva de la Ley mediante clausuras, embargos, lanzamientos, etc., pero la autoridad y

principalmente, la parte interesada en la aplicación de la medida en términos generales es un tercero ajeno a su vida cotidiana, pero en el condominio es su eterno vecino.

De esto podemos trascender, que los conflictos jurídicos que se dan dentro del condominio, trascienden irreversiblemente a la esfera personal de los sujetos quienes más allá de las obligaciones y derechos condominales, tienen una convivencia en espacios, encontrándose en escaleras, patios y entradas y en general en las áreas comunes del inmueble.

De ahí, es fácil pensar, la difícil problemática personal en la que se encuentra un condómino, que formando parte del consejo de administración o del comité de vigilancia, embargó y remató los bienes personales de su vecino o de otro condómino cercano, creándose una atmósfera hostil y de permanente confrontación.

Otra situación exactamente inversa a la anterior, acontecería cuando el conflicto antecediese a la situación jurídica en donde un condómino enemistado con otro se aprovechara de su situación dentro de los órganos del condómino para afectar a su detractor, en abuso del poder que la ley le confiere.

En otro orden de ideas, es de mencionarse que el mayor porcentaje de unidades sujetas al régimen de propiedad en condominio provienen de créditos otorgados por instituciones como FOVISSSTE, INFONAVIT y FONAPO en donde la asignación de las unidades habitacionales, no tiene ningún orden preestablecido, lo que permite amalgamar anárquicamente a personas provenientes de diferentes partes del Distrito Federal o de la República que no se conocen ni se habían visto con anterioridad a los otorgamientos de los créditos, lo que naturalmente conlleva a una desconfianza recíproca entre los propios condóminos que tarda largo tiempo en desaparecer

Asimismo, en éste tipo de unidades, al provenir de créditos de interés social para trabajadores, el nivel educativo promedio es igual al de la clase trabajadora es decir entre sexto de primaria y primero de secundaria y en consecuencia el desconocimiento sobre cuestiones y formalidades legales es amplio.

Finalmente, también es de citarse, por ser el caso más común el del administrador que siendo condómino es flexible con sus amigos y exigente con los que no lo son, dando prerrogativas a unos y negándoselas a otros con el consiguiente malestar condominal.

Ésto nos permite concluir, que los factores personales de relación entre los condóminos influyen necesariamente la aplicación de la Ley.

Un último factor de carácter social, en este caso ajeno a los condóminos lo podemos encontrar en la eficacia de la ejecución procesal.

Como es bien sabido y fue evidente a partir de la crisis económica de 1992 la eficacia de las normas procesales en la ejecución de sentencias está puesta a prueba, pues al margen de la dilación de los procesos, el pago de honorarios de abogados y de algunos extraños criterios judiciales se encuentra también la incosteabilidad de la ejecución y la incobrabilidad por ausencia de bienes.

Sobre el primer aspecto es claro que el importe de las cuotas condominales por su propia naturaleza es bajo y el procedimiento para el cobro de un peso o de \$65,000.00 limite de la cuantía menor es idéntico por lo que ante los mismos gastos se prefiera la acumulación de cuotas, a veces por varios años, antes de proceder a su demanda, pues de lo contrario ésta sería incosteable.

En muchos casos las cuotas jamás llegan a niveles económicos importantes principalmente en unidades habitacionales de interés social y se tendrá que renunciar a su ejercicio judicial dado su bajo monto.

En el otro aspecto, es decir, la incobrabilidad por insolvencia, podemos mencionar que la mayor parte de los condóminos actuales adquirieron sus casa, departamentos o viviendas mediante créditos hipotecarios y por lo tanto, aunque son sujetos de embargo, existen créditos preferentes que hacen el pago nugatorio y la mayor parte de los casos con independencia al bien inmueble, solo hay ropa, muebles usados y algún vehículo ocasional para responder de la deuda, cuyo remate es improbable y poco costoso.

Estas dos situaciones desde el punto de vista social y cultural dan una percepción de impunidad, dado que ante los ojos de los condóminos cumplidos, al infractor no le acontece absolutamente nada, sino que disfruta de todos los beneficios sin realizar pagos lo que obviamente desalienta el pago y conduce a altos niveles de mora.

Inclusive se comentan a diario medidas desesperadas de los administradores que impiden el acceso a áreas comunes o cortan los servicios como gas o luz, conductas prohibidas y tipificadas por la ley como delitos, que conducen a denuncias muchas de éstas procedentes y a la reversión de las medidas reforzando la percepción de impunidad y frustración de los órganos condominales.

Un último aspecto a comentar es la situación personal de cada condómino en donde podemos encontrar diversas manifestaciones:

Primero.- Aquellos condóminos que por cargas de trabajo u otros motivos deciden no acudir a las asambleas ni intervenir en la vida condominal en franca apatía, que no daña en mayor medida, sino cuando se traduce también en el incumplimiento en las decisiones adoptadas bajo el argumento que él no las apoyo.

Segundo.- Aquellos condóminos que en otras ocasiones formaron parte de los órganos condominales y que por resentimiento o frustración están en contra de todo lo que se decida, desalientan la participación y a veces toman acciones legales contra los administradores, aprovechando el conocimiento adquirido en su participación anterior.

Una tercer clase de condómino lo encontramos en el condómino que participa, cumple y apoya pero sin involucrarse en la administración o vigilancia del condominio.

Ésto nos permite concluir, que ordinariamente, será una minoría la que verdaderamente se encarga de las decisiones en la administración condominal, cargando el peso de las decisiones y de los ataques a veces personales de los demás con consecuencias en muchas ocasiones patrimoniales ante la insuficiencia de fondos y por ende de pagos a servicios de limpieza y vigilancia.

Una lamentable desviación de este último género, lo constituye, aquella administración que ya sea verdaderamente o en la maleficencia interna del condominio malversaron los recursos condominales y contra los cuales no se ejerció acción alguna y posteriormente abandonaron sus cargos pues esta situación justifica, los informes desalienta a los cumplidos y obstruye la conformación legítima de una nueva administración.

Toda esta problemática ha sido detectada por las autoridades actuales del gobierno de la ciudad quienes en voz del Jefe de Gobierno Alejandro Encinas Rodríguez decían lo siguiente:

“Porque lamentablemente este deterioro de muchas unidades habitacionales no solamente esta llevando a que se perdieran muchos de los lazos de participación, de colaboración, de convivencia comunitaria, sino que también en muchos casos, y de manera lamentable, en algunas zonas de estas unidades

habitacionales muchos de los jóvenes, incluidas mujeres, hombre y mujeres, se encontraban espacios muy propicios para incurrir en conductas incluso delictivas.”¹³⁶

En síntesis global podemos decir, que la situación social y cultural que impera en la población del Distrito Federal, al respecto de las obligaciones condominales y en general del régimen de propiedad en condominio, es poco propicia para su desarrollo, siendo sus soluciones de carácter complejo e interdisciplinario, rebasando por consiguiente los límites de este trabajo, pudiendo corresponder más a la sociología jurídica, pero como simple idea, pudiéramos esbozar como algunas posibles alternativas la realización de cursos, capacitaciones y talleres a la población en general al respecto de estos temas apoyada con trípticos, spots y buena publicidad de toda clase y por supuesto la inclusión de estos temas de manera obligatoria dentro del programa de la escuela primaria y secundaria pues al ser una tendencia tan enraizada el punto de ataque principal deberá ser la educación a las nuevas generaciones.

b.- *Económicos.*-

Si bien es cierto, los factores económicos se encuentran estrictamente ligados a los sociales y de manera indirecta se han mencionado en el desarrollo del punto anterior es de mencionarse algunos otros que o no se han mencionado o fueron tocados superficialmente.

Un primer aspecto lo constituye las tasas de desempleo existentes a nivel nacional y en específico en el Distrito Federal, principalmente las relacionadas con el cierre de fuentes de trabajo existentes, es decir, el desempleo superveniente pues en estos casos nos encontramos con jefes de familia que anteriormente detentaban un ingreso y que por motivos ajenos a su voluntad lo dejan de percibir.

¹³⁶ ENCINAS RODRÍGUEZ, Alejandro. Discurso Durante la Segunda entrega de de cheques del programa de rescate de unidades habitacionales e interés social 2006.

En estos casos, ante la eventual necesidad económica, uno de los primeros pasos que se omiten será siempre la cuota condominal, que en la prelación de necesidades quedará al final ante la alimentación, el transporte y la educación.

Es de apreciarse la gran diferencia que se tiene en este sentido con el pago de rentas dado que ante un eventual juicio y lanzamiento, que no ocurriría por el no pago de cuotas condominales, la coloca solo por debajo de los alimentos y antes que el transporte y la educación.

A ésto, le podemos adicionar, el hecho antes comentado, de la adquisición del condominio a través del crédito hipotecario pues la pérdida del empleo lo conducirá a una crisis de pago generalizado incluyendo el hipotecario y en esta lista el último por mucho será el crédito condominal.

Una situación semejante se dará en aquellos condóminos dedicados al comercio o la prestación de servicios por su cuenta, que afectados por el estancamiento económico de los últimos años se vea obligado a cerrar o disminuir sus ingresos, que aplicará las mismas reglas de preferencia de pago mencionadas a la cuota condominal.

Mención aparte merecen los jubilados y pensionados, quienes, no obstante percibir un ingreso en su retiro, éste es ostensiblemente menor al de su actividad ordinaria anterior y con pérdida del poder adquisitivo paulatino año tras año, que en su oportunidad lo lleve a decidir el incumplir el pago de la cuota condominal ante otras prioridades.

Finalmente, y en lo que se refiere a los trabajadores en activo encontramos que gran parte de ellos por lo menos el 50% según las estadísticas gana menos de dos salarios mínimos al día es decir, en promedio \$100.00 diarios, de ahí que sus recursos le sean insuficientes para cubrir hipoteca, alimentos, transporte y

educación y además cuotas condominales, por lo que no es extraño que éstas sean las últimas de la lista y las principales candidatas para ser incumplidas.

Desde el punto de vista condominal la insuficiencia de ingresos o la deficiente administración anterior conduce al deterioro de las áreas comunes entre éstas las más importantes como bombas y elevadores, provocando innecesarios daños mayores con costos inmanejables para los ingresos del condominio.

Asimismo, las bajas cuotas y poca recaudación impiden la contratación de un administrador profesional, realizándose ésta directamente por los propios condóminos con las limitantes de conocimiento, tiempo y experiencia.

Otro aspecto derivado también de los ingresos bajos es la contratación informal de servicios de vigilancia y limpieza a través de personas de escasos recursos con salarios y jornadas superiores a la Ley y omitiendo el pago de las contribuciones de seguridad social correspondientes, es decir, IMSS e INFONAVIT, generándose un riesgo contencioso no contemplado que en varias ocasiones desemboca en procedimientos laborales con los costos correspondientes.

Otro efecto de este déficit presupuestal, lo encontramos, en la falta de recursos para la contratación de servicios especializados contables y legales, que por una parte, impiden la transparencia en el manejo de los recursos por su falta de comprobación y por la otra, impiden el ejercicio de las acciones legales correspondientes contra morosos y proveedores ante la incapacidad de cubrir los honorarios legales conducentes.

Si a ésto le adicionamos que la formalización de la estructura interna del condominio requiere elaboraciones de asambleas y su correspondiente protocolización ante Notario Público con el correspondiente costo, produce que el

condominio al no realizar estas erogaciones paulatinamente incurra en irregularidad en la conformación de sus órganos y acuerdos.

Por último es de hacerse notar, que a nivel administrativo, la responsabilidad en la atención de los problemas condominales, recae en la Procuraduría Social, sin embargo, es tanto el número de unidades habitacionales sujetas a este régimen y tan diversos y complejos los problemas que se pueden derivar, que es difícil que una unidad estatal cuente con los recursos, instalaciones y personal capacitado para una adecuada respuesta.

Esto se hace mas evidente en la facultad arbitral, que pretende otorgar a esta Procuraduría, en donde evidentemente se carece del personal capacitado y de los medios idóneos para cumplir con esa función, por lo que, sería recomendable suprimirla y optimizar los procedimientos en materia de paz concediéndole a la Procuraduría toda su atención y recursos para la capacitación interna de los condominios en la realización de sus asambleas y convocatorias así como la conformación de sus órganos internos, inclusive con facultades de certificación económica de estos acuerdos, para su ejercicio, ante los tribunales correspondientes.

C.- Jurídico

Sobre este punto, los principales aspectos a considerar, serian la determinación de su naturaleza jurídica, sus términos de prescripción, los intereses que se desprenden de su incumplimiento y la conformación de los órganos condominales.

Al respecto de la naturaleza jurídica, es de mencionarse que la legislación del Distrito Federal, no hace una determinación al respecto, quedando el criterio de jueces el definir si se trata de un derecho personal o de un derecho real, pero

que al fin la coloca en un estado de subordinación que le impide su eficacia plena. Al respecto de este punto se abundará mas adelante con mayor detalle.

En lo que respecta a los términos de prescripción, la problemática se entrecruza necesariamente con los factores sociales y económicos que ya fueron mencionados, pues la incidencia de éstos, con el plazo de prescripción establecido por la ley, provoca que cuando el monto adeudado es lo suficientemente importante para ser demandado, atendiendo al factor económico, o el condominio se encuentra debidamente organizado para emprender acciones legales, conforme al factor social, varias de las acciones o del monto a reclamar se encuentra prescrito, con beneficio de los morosos y detrimento de la economía condominal.

Un tercer aspecto, lo constituyen los intereses posibles de cobrar por la omisión en el pago de las cuotas condominales, pues aunque éstos son referidos en la ley, esta lo hace con un limite difuso y de difícil cálculo, que además, debe ser pactado en el reglamento condominal, lo que obstruye su real ejecución legal.

De igual forma, es criticable, establecer los intereses a variables bancarias, pues éstas, requieren de conocimientos especializados que llevarían a periciales contables, siendo además contrario a todo el resto de la normatividad civil que atiende al interés legal del 9% anual.

A final del día, el interés más alto es letra muerta si no se optimizan los procedimientos de ejecución pudiendo ser viables otras alternativas, como la exclusión del condómino moroso por actos contrarios al bienestar general como si se hace en la sociedad en nombre colectivo y en la cooperativa.

En lo concerniente a la conformación de los órganos condominales es de mencionarse la incertidumbre legal existente, provocada por el establecimiento de

órganos condominales, administración, vigilancia y asamblea pero sin personalidad jurídica como si les es otorgada en otros ordenamientos similares a nivel nacional e internacional cuya referencia se hizo anteriormente.

Esta situación ha llevado a varios condominios a la falsa solución de constituir asociaciones civiles y pretender que éstas asumen los derechos del condominio, lo que en estricto derecho, es inexacto, puesto que ninguna disposición legal establece esta consecuencia y la correcta interpretación es que la asociación civil regula y obliga a sus asociados en los términos convenidos en el contrato social, pero no a terceros ajenos sean o no condóminos.

Por lo consiguiente, las acciones que ejercitan dichas asociaciones ante los tribunales carecen del requisito de la legitimación, pues no son titulares de los derechos condominales y los pagos que hubiesen recibido por conceptos de cuotas no tendrían porque ser reconocidos por administradores condominales subsecuentes teniendo la calidad de pago de lo indebido.

Por otra parte, es de hacerse mención de manera marginal de los requisitos para el ejercicio de las acciones condominales, los que son excesivos e innecesariamente complicados y formales, obstruyendo la eficacia del derecho con el consiguiente daño al condominio.

De igual forma, las vías procesales para el ejercicio de las acciones, en específico, el ejecutivo civil, por su complejidad, tiene que ser abordado con la asistencia de abogado, lo que incrementa su costo, debiéndose introducir una vía mas simplificada o utilizar el propio procedimiento de paz con un artículo que permitiese la ejecución precautoria pero el desarrollo de estas propuestas se hará en el punto denominado propuesta de este mismo trabajo.

4.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

Como se hizo mención en el capítulo I de este trabajo, la naturaleza jurídica significa “ubicar en la ciencia del Derecho, el acto jurídico, el contrato, la institución, la situación a la que nos estamos refiriendo. Naturaleza jurídica es lo primordial de cada institución. Lo que no requiere artificios ni reglas en su integridad. Es la esencia de cada figura jurídica.”¹³⁷

Por nuestra parte manifestamos que la naturaleza jurídica es la esencia, el atributo, lo propio, la característica, la cualidad, de una determinada institución jurídica, es decir la verdadera razón de existencia, dando la posibilidad de la aplicación exacta del derecho.

Dejamos en claro que la naturaleza de las cuotas condominales nos permite establecer su esencia jurídica, así como su correcta aplicación en el mundo del derecho.

Conforme a esto es importante discernir a qué clase o categoría de las instituciones jurídicas existentes pertenece la cuota condominal y conforme a ello determinar sus efectos y consecuencias así como lo que debiera ser su correcta regulación en nuestro sistema jurídico.

Como dejamos asentado en capítulos anteriores, asumimos como válida la existencia de dos tipos de derechos, los derechos reales y los derechos personales, cuyas teorías explicativas fueron detalladas con oportunidad.

Asumimos como propia la teoría que señala que de manera adjunta e inseparable a los derechos reales existen las obligaciones reales o propter rem.

¹³⁷ BARRERA ZAMORATEGUI, Fernando, Op. Cit. Pág. 144.

De éstas, es decir, de las obligaciones propter rem establecimos sus características esenciales, mismas que consisten en las siguientes:

a.- Se encuentran unidas de manera indivisible al derecho de propiedad del cual forman parte, lo que significa, que se transfieren y se extinguen con él.

b.- El obligado, es el titular del derecho real o el poseedor a título de dueño de la cosa.

c.- Impone una carga positiva, es decir, un hacer o un dar que ordinariamente se refiere al beneficio del propio inmueble, su conservación o su relación con sus colindantes, por lo que, debe considerarse de Interés preponderante.

d.- El sujeto pretensor es determinado o puede ser determinable conforme a la Ley.

f.- Se extingue por el abandono de la cosa en su totalidad, dado que el abandono parcial solo pudiese tener como consecuencia la reducción de la obligación.

En la especie y al respecto de la cuota condominal nos encontramos que el silencio legislativo que existe al respecto de su naturaleza, dejándola a la interpretación muy particular de cada juzgador la ha conducido a la incertidumbre jurídica produciendo entre otros los siguientes efectos:

Se le considere un derecho de crédito y en tal tenor se apliquen las reglas competenciales de este tipo de obligaciones, obligando a los condóminos a instaurar los juicios en el domicilio del deudor, que pudiera estar en otra jurisdicción y no en el lugar de ubicación del condominio regla que correspondería a una obligación real.

Considerándolo como derecho de crédito se establezca su preferencia de pago atendiendo a su fecha de inscripción como crédito en el Registro Público de la Propiedad, dejándolo en desventaja ante créditos anteriores o preferentes.

En esta misma idea de reputarlo derecho de crédito, negar la causahabencia de una sentencia favorable en contra de nuevos adquirentes del inmueble ya sea contractuales o por remate judicial.

Atendiendo a la interpretación citada, omitir convocar al condominio a deducir derechos en los múltiples casos de remates judiciales de bienes sujetos a este régimen.

Como se desprende de lo anterior, su clasificación no solo doctrinal, sino también legislativa, es indispensable para evitar mayores perjuicios a los condóminos, conforme a ello analizaremos si cumple con los requisitos establecidos para ser considerado una obligación propter rem, atendiendo a lo siguiente:

a.- Al respecto del primer elemento, es decir, si se encuentran unidas de manera indivisible al derecho de propiedad del cual forman parte, transfiriéndose y extinguiéndose con el, podemos mencionar que la cuota condominal como obligación derivada del régimen de propiedad en condominio, surge desde la propia constitución del mismo y dura por todo el tiempo que esta modalidad de la propiedad subsista, sin importar las transferencias de dominio que a título individual realice cada condómino, pues el nuevo adquirente, contrae las obligaciones pendientes conjuntamente con el derecho de propiedad, así como las que se establezcan en el futuro, sin que pueda legalmente eludir esta obligación o pactar en contrario, de lo que podemos concluir que se cumple con este requisito.

b.- En lo relativo al segundo elemento, que es el que el obligado es el titular del derecho real o el poseedor a título de dueño de la cosa, observamos que

dentro del régimen de propiedad en condominio el sujeto obligado es el condómino, y aunque en la práctica algunos poseedores a título precario como comodatarios y arrendatarios asumen contractualmente el pago de la cuota condominal, esta obligación sólo es exigible entre las partes y no es obligatoria para el condominio ante quien es y será siempre el obligado el propietario del bien, por lo que igualmente consideramos que se cumple este elemento.

c.- En lo tocante al tercer rubro que implica la imposición de una carga positiva es decir un hacer o un dar que ordinariamente se refiere al beneficio del propio inmueble, su conservación o su relación con sus colindantes por lo que debe considerarse de interés preponderante, podemos considerar que evidentemente este punto se cubre cabalmente en el régimen de propiedad en condominio dado que la carga impuesta por las cuotas necesariamente será para cubrir los gastos condominales en beneficio de las áreas comunes, la administración y el propio condominio.

d.- En lo tocante al cuarto elemento que significa que el sujeto pretensor es determinado o puede ser determinable conforme a la Ley, es de señalarse que efectivamente en el régimen de propiedad en condominio el sujeto pretensor, es claramente identificable siendo el propio condominio o la comunidad de condóminos según se le reconozca o no personalidad jurídica.

f.- Finalmente al respecto del quinto punto tan comentado en la doctrina sobre la extinción de la obligación por el abandono de la cosa en su totalidad dado que el abandono parcial sólo pudiese tener como consecuencia la reducción de la obligación. Sostener lo contrario sería tanto como afirmar la exención de pago de un condómino por renunciar al uso y disfrute de determinadas áreas comunes como estacionamientos o áreas deportivas, alegando abandono, pues de afirmarse que para que esta figura surta efectos, debe implicar la pérdida absoluta del derecho, pues de lo contrario se prestaría a fraudes a la Ley.

De todo lo anterior debemos concluir que la naturaleza jurídica incuestionable de la cuota condominal es la de una obligación real o propter rem.

4.3. EFECTOS DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

Conforme a lo expuesto en líneas anteriores, podemos establecer los efectos, que actualmente se otorgan a las cuotas condominales y aquellos que en estricta aplicación deberían de concederse, algunos de los cuales pudieran interpretarse del texto actual, pero, que requieren su precisión legislativa para su eficacia, dentro de estos efectos podemos mencionar:

a.- Establece una obligación determinada o determinable a cargo del condómino y con destino a la satisfacción de necesidades condominales.

b.- En caso de mora establece sanciones o intereses moratorios a cargo del condómino por incumplimiento de su pago.

c.- Potencialmente y de acuerdo al reglamento del condominio, puede traer como consecuencia, la limitación en el ejercicio del voto del condómino en la asamblea, si éste no se encuentra al corriente en sus pagos.

d.- Otorga al condominio a través de sus órganos el derecho de acción para reclamar judicialmente el pago de las cuotas.

e.- En estricto derecho, debiera otorgar un derecho preferente de pago en relación con otros créditos incluyendo aquellos con garantías reales.

f.- Potencialmente y en incumplimiento reiterado, podría dar lugar a una acción de exclusión o expulsión del condómino moroso.

g.- Indirectamente otorga derechos al condómino para exigir la rendición de cuentas, así como, a las autoridades hacendarías para revisar y vigilar el cumplimiento de obligaciones fiscales.

h.- Conforme al reglamento del condominio otorga derechos al condómino para el uso de áreas exclusivas comunes como canchas deportivas, albercas o salones de usos múltiples.

i.- Otorga al condominio los ingresos suficientes para cumplir con las obligaciones hacia terceros por los diversos servicios que reclama el condominio.

j.- Se genera la obligación de los administradores de rendir cuentas del gasto de las cuotas condominales así como la del comité de vigilancia de revisar el debido ejercicio y responder de esto ante la asamblea condominal.

K.- Transmisión de la propiedad condominal sin revisión de adeudos lo que permite causahabencia que desconoce los adeudos.

l.- Obligación de jueces y notarios de revisar el estatus de adeudos de cuotas condominales en caso de transmisión o gravamen del inmueble.

4.4. PROPUESTA.

Conforme a lo expuesto en el presente trabajo de investigación, se desprende la necesidad imperante de realizar una reforma legislativa, en donde, se precisen los verdaderos alcances que debe tener la cuota condominal, para su eficacia plena, que implicarán modificaciones tanto a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y del Código de Procedimientos Civiles conforme a la propuesta siguiente:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO REFORMADO
<p>Art. 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio, es el acto jurídico formal mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad con el objetivo del mejor aprovechamiento de un inmueble en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumen condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.</p>	<p>Art. 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio, es el acto jurídico formal mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad con el objetivo del mejor aprovechamiento de un inmueble en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumen condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.</p> <p><i>El condominio goza de personalidad jurídica diferente a los condóminos que lo integran, actuara a través de sus órganos y se regirá en lo interior por su reglamento.</i></p>
<p>Art. 56.- La aportación de los condóminos se establecerá para:</p>	<p>Art. 56.- <i>Cuota condominal es la obligación real que un condómino tiene de contribuir a los gastos de administración y mantenimiento en términos de la presente Ley, del Reglamento y de las resoluciones de la</i></p>

<p>I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulado en el reglamento;</p> <p>II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad.</p> <p>III.- Para gastos extraordinarios los cuales procederán cuando:</p>	<p><i>asamblea.</i></p> <p><i>Dichas cuotas se establecerán para:</i></p> <p>I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulado en el reglamento;</p> <p>II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad.</p> <p>III.- Para gastos extraordinarios los cuales procederán cuando:</p>
---	---

<p>a.- El fondo de reserva de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario., el importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva;</p> <p>b.- El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.</p> <p>Art.- 60.-Las cuotas para gastos</p>	<p>a.- El fondo de reserva de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario., el importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva;</p> <p>b.- El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.</p> <p><i>Las cuotas condominales deberán ser pagadas en los plazos y términos precisados en el Reglamento del condominio y en los acuerdos de la asamblea, existiendo la obligación del administrador de otorgar el recibo correspondiente.</i></p> <p>Art.- 60.-Las cuotas para gastos</p>
---	--

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

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

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorio y pena convencional que estipule el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acto de asamblea general relativa y del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo

comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que fije el mismo Reglamento o en su defecto al que fije la tasa legal.

La acción que se ejerza con motivo del incumplimiento en el pago de las cuotas condominales se tramitará de acuerdo a los procedimientos fijados en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su título de la Justicia de Paz sin importar su cuantía.

Esta acción sólo podrá ejercitarse cuando existan tres cuotas ordinarias o extraordinarias pendientes de pago.

Para el ejercicio de esta acción servirá de documento base, el estado de liquidación de adeudos firmado por el administrador y el comité de vigilancia, sin que el condómino pueda exigir se le acredite la legitimidad en la designación de los mismos.

de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias y una extraordinaria pendiente de pago.

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

Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá

Contra esta acción sólo es oponible la excepción de pago.

No será admitida como excepción contra el pago de cuotas condominales la nulidad de las cuotas o de la asamblea donde se establecieron, ni la legitimidad de los administradores o del comité de vigilancia.

Los créditos que se originen con motivo del incumpliendo en el pago de las cuotas condominales gozarán de garantía real sobre cada unidad de condominio aún cuando se transmitan a terceros, asimismo son preferentes en pago sobre cualquiera otro crédito civil o familiar.

Los créditos por concepto de cuotas condominales prescriben a los diez años a partir de que se incurra en mora.

La prescripción se interrumpe por la presentación de la demanda o por cualquier otro requerimiento.

suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.

60 bis.- Los condóminos decidirán en asamblea con un total del 51% de los votos la exclusión del condómino que reiteradamente incumpla con la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento.

La exclusión prevista en el párrafo anterior se llevará a cabo atendiendo a lo siguiente:

I.- Se tramitará en la vía ordinaria civil.

II.- Se notificará a todos los condóminos a efecto de que hagan valer su derecho del tanto.

III.- Se venderá a precio de subasta pública o en su caso el que acuerden las partes.

Con la propuesta planteada en el cuadro anterior se pretende obtener los siguientes efectos:

1.- Al dotar de personalidad jurídica al condominio, evitaremos que en un momento dado ante una controversia los criterios judiciales puedan resolver en el sentido de dejar a salvo los derechos de las partes por considerar que se carece de la ya mencionada personalidad.

2.- Proporcionar una definición de cuota condominal a efectos de establecer su naturaleza jurídica y las consecuencias que de ella se derivan.

3.- Establecer el carácter de propter rem de la cuota condominal y en atención a ello, evitar cualquier confusión en relación a la competencia territorial, en este sentido el juez competente será el del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.

4.- Dado el carácter de obligación real de la cuota condominal tenemos que la obligación de contribuir a los gastos de administración, mantenimiento de áreas y bienes comunes correrá a cargo del titular del área de propiedad exclusiva.

5.- Actualmente los intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas condominales en el Distrito Federal se encuentran limitadas al considerarse que las mismas no pueden rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.

Dicha tasa al no ser fija, es decir, que varía continuamente nos lleva a diversas complicaciones pues no se precisa cuál es la que en caso de mora debe aplicarse, pudiendo ser la que se encuentra vigente al momento de acordar en asamblea el presupuesto o la que se encuentre en uso al momento de incurrir en mora.

Con la reforma propuesta se pretende que por acuerdo de los condóminos en asamblea se podrá establecer en el reglamento del condominio los intereses moratorios que se consideren adecuados, debemos recordar que criterios

jurisprudenciales como es el caso de Argentina no consideran usurario un interés moratorio por incumplimiento en el pago de las cuotas condominales del 20% mensual sobre el importe de la cuota.

Debemos recordar que esto sólo es aplicable en caso de mora y que la fijación del interés es sólo para apremiar al deudor a que cumpla con su obligación, o sea, que atiende a su incumplimiento o morosidad y si bien es cierto que el interés moratorio no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, cabe hacer mención que a mayor tiempo de mora en el cumplimiento de las obligaciones mayor será la cantidad que a título de intereses se origine y que en determinado momento este puede rebasar la cantidad principal.

6.- Hemos mencionado que la Ley establece una serie de requisitos que complican el ejercicio de la acción correspondiente, dado los gastos que ello origina, es por ello, que con la reforma planteada intentaremos reducir dichos requisitos, al establecer que sólo será necesario el estado de liquidación de adeudos firmado por el administrador y el comité de vigilancia.

7.- Al establecer que el crédito generado por concepto de cuotas condominales goza de prelación de pago en relación con cualquiera otro, evitaremos la transmisión de propiedad, principalmente por remate judicial, en perjuicio del condómino, así como proteger a este último de posibles simulaciones y fraudes procesales.

En cuanto a la prescripción al no haber disposición expresa de la Ley en el sentido de fijar un término para que esta opere tenemos que remitirnos a lo dispuesto para prestaciones periódicas por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Consideramos que el término de cinco años es innecesariamente breve, pues, para ejercitar una acción y ésta sea suficientemente considerable para

pagar los honorarios de un abogado, habrán transcurrido varios años antes de intentarlo y en la espera acontecerán los términos de prescripción y con ello se dejaría en completa impunidad el perjuicio originado ante el incumplimiento en el pago de expensas.

Es por ello que consideramos que el término ideal para que opere la prescripción por cuotas condominales es el de diez años.

Es de hacer notar que las acciones aún después de haber prescrito, pueden ser ejercitadas, dado que ésta figura opera como excepción, es decir, su valoración es a instancia de parte y nunca oficiosa y por tanto existe la posibilidad de que el demandado no haga manifestación alguna respecto de la prescripción o que el juicio se vaya en rebeldía con lo que estaría reconociendo el adeudo.

En lo que se refiere al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ofrecemos la siguiente propuesta:

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO REFORMADO
<p>Art. 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si le conviniere.</p>	<p>Art. 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si le conviniere.</p> <p><i>Asimismo, si el bien inmueble a subastarse se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio se convocará a la administración del mismo y se le hará saber el estado de</i></p>

	<i>ejecución a efecto de que ejerzan o hagan valer sus derechos de prelación.</i>
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES TÍTULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ.	
TEXTO VIGENTE	TEXTO REFORMADO
<p>Art. 2.-Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mas de mil días de salario mínimo general vigente en el distrito Federal, cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.</p> <p>Quedan exceptuadas de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia queda asignada a los jueces de primera instancia de la</p>	<p>Art. 2.-Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mas de mil días de salario mínimo general vigente en el distrito Federal, cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.</p> <p>Quedan exceptuadas de la anterior disposición todas las controversias relativas a las materias familiar y de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia queda asignada a los jueces de primera instancia de la</p>

<p>acreedores que resulten del certificado de libertad de gravámenes que sin causa de derechos expedirá el registrador público de la propiedad. El avalúo se hará por medió de cualquier clase de pruebas que legues podrá allegar de oficio.</p>	<p>acreedores que resulten del certificado de libertad de gravámenes que sin causa de derechos expedirá el registrador público de la propiedad. El avalúo se hará por medió de cualquier clase de pruebas que legues podrá allegar de oficio.</p> <p><i>Quando el bien inmueble a rematar forme parte de un condominio se hará saber el estado de ejecución que guarda el mismo y su causahabencia a los órganos del condominio a efecto de deduzcan su posibles derechos.</i></p>
---	--

Primeramente debemos señalar que las reformas planteadas para el Código de Procedimientos Civiles atienden la lo siguiente:

1.-Impediría los remates judiciales de bienes sujetos al régimen sin previamente pagar las cuotas condominales adeudadas.

2.- Establecería el estado real de adeudos por cuotas condominales para conocimiento de acreedores o futuros postores.

3.- Dado que se propone que la cuota condominal es preferente, permitirá deducir el derecho correspondiente ante otros acreedores.

Las propuestas que hemos planteado para el Título de la Justicia de Paz atienden a lo siguiente:

1.- En la actualidad los procedimientos que se inician ante la falta de pagos de las cuotas condominales se llevan a cabo ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, los jueces de primera instancia o de Paz Civil.

En el desarrollo de este trabajo hemos dicho que en nuestra opinión personal la Procuraduría Social carece de preparación y experiencia par resolver los conflictos que se suscitan a nivel condominal por lo que deberían preverse facultades conciliatorias y no arbitrales ni mucho menos jurisdiccionales, pues de lo contrario nos encontraríamos ante resoluciones imperfectas o mal fundamentadas susceptibles de impugnación.

Asimismo, actualmente se establecen una serie de requisitos para iniciar la acción correspondiente, lo que origina gastos que corren a cargo de los condóminos tales como las copias certificadas de las actas de asamblea, del nombramiento del administrador, del reglamento, etc.

Es por ello, que hemos propuesto que las controversias que susciten por incumplimiento en el pago de cuotas condominales deben resolverse con los procedimientos fijados por la justicia de paz, pues con ello lograremos eficacia y rapidez en la solución de estos conflictos.

Tales procedimientos se inician cuando existen tres cuotas pendientes de pago, sean éstos ordinarios o extraordinarios.

Por último debemos decir que no obstante que la reforma planteada en esta investigación acarrearía además una serie de reformas adicionales para el efecto de que pudiera cumplimentarse cabalmente, sin embargo, no podemos hacer referencia a todas y cada una de ellas pues ello rebasaría los alcances del presente trabajo y el objetivo fundamente del mismo, razón ante la cual consideramos concluido nuestro trabajo de investigación, esperando sea aceptado en la forma propuesta.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El condominio es una forma de propiedad que en los últimos años ha adquirido mayor relevancia dado el imparable crecimiento de la población, así como los programas de vivienda oficiales destinados a los trabajadores.

SEGUNDA.- El régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico unilateral ya sea individual o colectivo que se encuentra regulado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

TERCERA.- La propiedad en condominio es una figura sui generis, en donde coexisten las reglas de propiedad individual, la copropiedad en lo tocante a muros y paredes y una comunidad de bienes parecida a la asociación pero sin personalidad jurídica.

CUARTA.- En el régimen de propiedad en condominio se establecen derechos y obligaciones respecto de las áreas de propiedad exclusiva y sobre las áreas y elementos comunes.

QUINTA.- Dentro de las obligaciones que impone dicho régimen se encuentra la de contribuir a los gastos de administración y mantenimiento de las áreas, bienes y servicios comunes.

SEXTA.- Las cuotas condominales actualmente se encuentran en estado de incertidumbre legal ante la insuficiente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

SEPTIMA.- Dichas cuotas condominales, desde nuestro punto de vista y dadas sus características y atendiendo a lo expuesto en el desarrollo del presente trabajo las podemos ubicar dentro de las propter rem.

OCTAVA.- En virtud del carácter real que desde nuestra perspectiva se les debe atribuir a las cuotas condominales, los asuntos que surjan con motivo de ellas deberán ventilarse atendiendo a las reglas de competencia territorial.

NOVENA.- Las cuotas condominales deben tener el carácter de preferentes ante todos los demás créditos en virtud de la afectación que sobre el patrimonio de terceras personas se puede ocasionar.

DECIMA.- Con la propuesta de reforma del título especial de la justicia de paz en el cual se otorgan facultades para conocer de los asuntos que con motivo de las cuotas condominales se susciten sin importar la cuantía, se contribuirá al mejoramiento y eficacia de la impartición de justicia, al dotarse a la acción de una vía más expedita.

DECIMA PRIMERA- Asimismo, al otorgarle a las cuotas condominales la calidad de derecho preferente, se permitirá salvaguardar los derechos del condominio ante otros acreedores, o de posibles simulaciones y fraudes a la ley.

DECIMA SEGUNDA. Simplificando los documentos base de acción y limitando las posibles excepciones contra la acción de pago de cuotas condominales, se evitara la impunidad en la mora y se mejorará el financiamiento interno del condominio.

DECIMA TERCERA. Es necesario dotar al Condominio como comunidad de un mecanismo de expulsión de condominios morosos o perniciosos que mejore la convivencia interna.

DECIMA CUARTA. Al otorgar personalidad jurídica a los condóminos se otorgará seguridad jurídica para sus transacciones ante proveedores, así como para el ejercicio de sus acciones ante los tribunales por el incumplimiento en el pago de las cuotas condominales.

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA

ADROGUE I. Manuel. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Introducción y sus Nuevas Expresiones. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires 1991. 254 págs.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Cuarta edición. Editorial Porrúa. México 1980. 446 págs.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, Derecho Procesal Mexicano. Tomo I. Segunda edición. Porrúa. México 1985. 638 págs.

ARCE Y CERVANTES, José. De los Bienes. Editorial Porrúa. México 1990. 253 págs.

ARDISSONI, Elidía Sara. Tradición de los Bienes Inmuebles. Muebles Registrables. Editorial Universidad. Buenos Aires 1987. 186 págs.

AZAR, Edgar Elías, Personas y Bienes en el Derecho Civil Mexicano. Jurisprudencia y Artículos concordados. Segunda edición. Editorial Porrúa. México 1997. 578págs.

BARRERA ZAMORATEGUI, Fernando, Et. al. Estudios Jurídicos que en Homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar Presenta el Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Universidad Nacional Autónoma de México, UNAM, México 1996, 416págs.

BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Cuarta edición. Editorial Harla. México, 545págs.

BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. México 1992. 279 págs.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos. Tercera edición. Editorial Porrúa. México 1994. 271 págs.

BRAVO GONZALEZ, Agustín. Et. al. Primer Curso de Derecho Romano. Décimo Tercera Edición. Editorial Pax. México 1989. 270 págs.

BONFANTE, Pedro. Trad. Por Luis Bacc Instituciones de Derecho Romano. Quinta Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1979. 711 págs.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Derecho Constitucional Mexicano. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México. 1989. 1058 págs.

CARPIZO, Jorge, La Constitución Mexicana de 1917. Décimo primera edición. Editorial Porrúa. México 1998. 232 págs.

CUMMEROW, Gert. Bienes y Derecho Reales. Cuarta edición. Editorial McGraw-Hill. México 1997. 369 págs.

DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Introducción. Teoría del Contrato. Volumen I. Editorial Civitas. Madrid 1996. 515 págs.

DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Quinta Edición. Editorial Porrúa. México 1996. 701 págs.

D'ORS, Alvaro. Derecho Romano Privado. Novena edición. Ediciones Universidad de Navarra. Pamplona 1997. 267 págs.

ELIAS AZAR, Edgar. Personas y Bienes en el Derecho Civil Mexicano. Jurisprudencia y Artículos Concordados. Segunda edición. Editorial Porrúa. México 1997. 578 págs.

GALINDO GARFIAS. Ignacio. Derecho Civil. Parte General. Personas. Familia. Primer Curso. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México 1985. 754 págs.

GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho Civil. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 1995. 444 págs.

GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. Novena edición. Editorial Harla. México 1998. 337 págs.

GONZÁLEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Séptima edición. Editorial Trillas. México 1995. 208 págs.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio. El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 2002. 1160 págs

GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El Condominio. Su Constitución. Compraventa y Administración. Editorial Trillas. México 1997. 189 págs.

IBARROLA, Antonio. De. Cosas y Sucesiones. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 1999. 1120 págs.

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Historia e Instituciones. Décimo primera edición. Editorial Ariel. Barcelona 1993. 475 págs.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. Et. al. Elementos de Derecho civil. Derechos Reales Ilimitados. Situaciones de Cotitularidad. Volumen II. Segunda edición. Editor José Maria Bosch. Barcelona 1991. 339 Págs.

LAPA, Eduardo L. Administración de la Propiedad Horizontal y Vertical. Ediciones De Palma. Buenos Aires 1998. 340 Págs.

LEMUS GARCÍA, Raúl. Derecho Romano Personas. Bienes. Sucesiones. Editorial Limusa. México 1964. 341 Págs.

LOZANO, José Maria, Estudio del Derecho constitucional Patrio. Editorial Porrúa, 1987, México, cuarta edición (edición facsimilar de la edición de 1876) 507 Págs.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo IV. Segunda edición, Editorial Porrúa, México 2001. 638 Págs.

MARGADANT S. Guillermo Floris. El Derecho Romano Privado. Décimo cuarta edición. Editorial Esfinge. México 1986. 530 Págs.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Ediciones Modelo. México 1971. Págs.

NOVELLINO, Norberto J. Cobro de Expensas en la Propiedad Horizontal. Ediciones la Rocca. Buenos Aires 1997. 300 Págs.

OROZCO FARRERA, Ricardo. Ley de Propiedad en condominio. Análisis y Comentarios. Colección Leyes Comentadas. Editorial Themis. 134 Págs.

PAPAÑO, Ricardo José. Et. al. Derecho Reales. Tomo I. Ediciones De Palma. Buenos Aires 2000. 437 Págs.

PEÑA GUZMAN, Luis Alberto. Derecho Civil. Derecho Reales. Tomo I. Tipográfica Editora Argentina. Buenos Aires 1975.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Derecho Notarial. Sexta edición. Editorial Porrúa. México. 1993. 403 Págs

PINA, Rafael De. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes. Sucesiones. Tomo II, Décimo quinta edición. Editorial Porrúa. 1998. 423 Págs.

PLANIOL, Marcel y RIPERT Georges, Trad. Por José Ma. Cajica Camacho, Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Cajica. México 1983. 571 Págs.

ROJINA VILLEGAS. Rafael. Compendio de Derecho Civil II. Bienes. Derechos Reales y Sucesiones. Vigésimo sexta edición. Editorial Porrúa. México 1995. 504 Págs.

_____. Compendio de Derecho Civil III. Teoría General de las Obligaciones. Vigésimo primera edición. Editorial Porrúa. México 1998. 543 Págs.

_____. Derecho Civil Mexicano. Bienes Derechos Reales y Posesión. Tomo tercero. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 1980. 859 Págs.

RONDINA, Homero. Medianería y Propiedad Horizontal. Ediciones Valleta. Argentina 1998. 576 Págs.

SANCHEZ-CORDERO DAVILA, José A. Derecho Civil. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1983. 134 Págs.

TENA RAMÍREZ, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. Vigésimo tercera edición. Editorial Porrúa, México.1989. 643 Págs.

WITKER, Jorge. Técnicas de Investigación Jurídica. Editorial McGraw-Hill. México 1996. 86 Págs.

LEGISLACIÓN.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS.

LEY DEL RÉGIMEN DE PROIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

LEY DE CONDOMINIO REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE COLIMA.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATAN.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

OTRAS FUENTES.

Instituto de Investigaciones jurídicas, UNAM. Diccionario jurídico Mexicano A-H.
Décimo cuarta edición. Editorial Porrúa. México 2000.

Paginas de Internet:

<http://www.legifrance.gouv.fr/raspad/Ajour?nor=num=65-557>

<http://www.constitución.rediris.es/legis/1960/149-1960.html>

<http://www.comunidad.derecho.org/pantin/horizontal.html>

<http://www.caphai.com.ar/ley13512.html>

<http://www.ordenjurídico.gob.mx>